



Çağdaş kentler, yaşanır mekanlar



İçindekiler

Sunuş

Kısaca İş GYO	1
Başlıca Finansal Göstergeler	2
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	4
Hisse Senedi Performansı	5
İş GYO'nun Tarihinden Satırbaşları	6
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	8
Genel Müdür'ün Mesajı	10
Yönetim Kurulu	12
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları	19
Üst Yönetim	20
2019 Yılında Gayrimenkul Sektörü	22
2019 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri	24
Stratejimiz	27
Yatırımcılarla İlişkiler Bölümü Faaliyetleri	28
İç Sistemler Birimi Faaliyetleri	30
Risk Yönetimi	30
İnsan Kaynakları	31
İnsan Kaynakları	32
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	33
Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar	35
Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri	37
Hizmet Alınan Başlıca Firmalar	37
Portföy Bilgileri	38

Kurumsal Yönetim

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu	45
Olağan Genel Kurul Gündemi	46
Özet Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	47
Kâr Dağıtım Politikası	48
Yönetim Kurulunun 2019 Yılı Faaliyet Kârının Dağıtımına İlişkin Kâr Payı Dağıtım Önerisi	49
Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı	50
Denetimden Sorumlu Komite Raporu	51

Finansal Bilgiler

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu	53
Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Verileri	113

Kayıtlı Sermaye Tavanı
2.000.000.000 TL

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

BİST İşlem Kodu
ISGYO

BİST İşlem Görmeye Tarihi
9 Aralık 1999

BİST Endeksleri
BİST 100 / / BİST Tüm / BİST GYO / BİST Mali /
BİST 100-30 / BİST Yıldız

Çıkarılmış Sermayesi
958.750.000 TL

Vergi Dairesi / No
İstanbul - Büyük Mükellefler 4810137715

Ticaret Sicil / No
İstanbul / 402908

Şirket Ticari Ünvanı:
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Merkezi:
İş Kuleleri Kule 2 Kat:10-11 34330 Levent/İstanbul

KEP
isgyo@hs02.kep.tr

MERSİS
0481013771500018



Kısaca İş GYO

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

İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel deneyimi ve vizyonu ile birleştirerek seçkin projeler geliştirmekte; kuruluşundan bu yana sağlıklı büyüme trendini korumaktadır.

Çeşitlendirilmiş ve dengeli portföyü ve güçlü mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biri olan İş GYO,

yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlama hedefine odaklanmıştır.

Güçlü özkaynakları, fonlama imkânları 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 yaraşır mekanlar oluşturmak. Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek sürdürülebilir büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Hedefler

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

Güçlü özkaynakları, fonlama imkânları 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.



Başlıca Finansal Göstergeler

Bilanço Kalemleri (milyon TL)	2017	2018	2019
Dönen Varlıklar	968,0	752,7	1.249,8
Duran Varlıklar	4.343,9	4.469,6	4.466,6
Aktif Toplamı	5.311,9	5.222,3	5.716,4

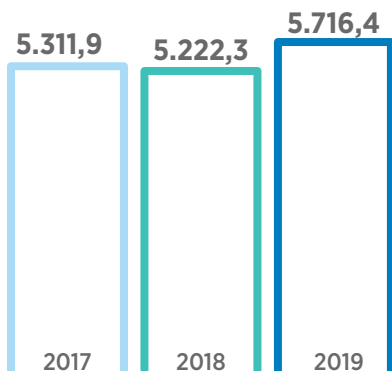
Kısa Vadeli Yükümlülükler	873,3	1.091,6	1.232,4
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.158,0	573,8	623,8
Özkaynaklar	3.280,6	3.556,9	3.860,2

Finansal Göstergeler (milyon TL)	2017	2018	2019
Hasılat	439,6	1.098,3	1.206,5
Satışların Maliyeti	253,6	837,5	956,0
Brüt Kâr/Zarar	186,0	260,8	250,5
Net Dönem Kârı	179,9	341,6	297,4
Aktif Kârlılığı (%)	%3,4	%6,5	%5,2
Özkaynak Kârlılığı(%)	%5,5	%9,6	%7,7

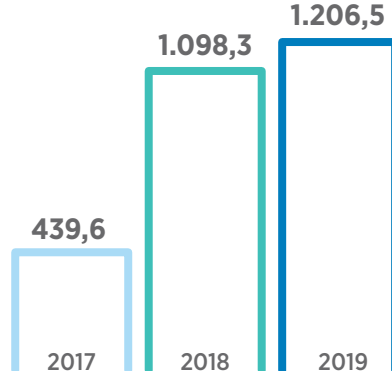
Mali Yapı (milyon TL)	2017	2018	2019
Toplam Yükümlülükler	2.031,3	1.665,4	1.856,1
Özkaynaklar	3.280,6	3.556,9	3.860,2
Finansal Yükümlülükler	1.185,5	1.314,8	1.438,5
Özkaynaklar Oranı (%)	%62	%68	%68
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	%38	%32	%32
Finansal Borçlar/ Aktif Toplamı (%)	%22	%25	%25

İş GYO 2019 yılında sektördeki zor şartlara karşın 297,4 milyon TL net kâr elde etmeyi başarmıştır.

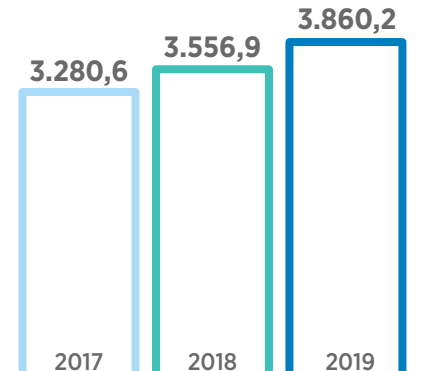
Toplam Aktifler
(milyon TL)



Hasılat
(milyon TL)



Özkaynaklar
(milyon TL)



Portföy Dağılımı – 2019	milyon TL	% Payı
Ofis	2.546,4	%46,4
Alışveriş Merkezi	1.208,5	%22,0
Proje	341,8	%6,2
Stok (*)	371,2	%6,8
Arsa	233,7	%4,3
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	783,1	%14,3
İştirakler	3,7	%0,1
Toplam	5.488,4	%100

(*) Manzara Adalar ve Ege Perla'da satışta olan ünitelerin maliyetini yansıtmaktadır.

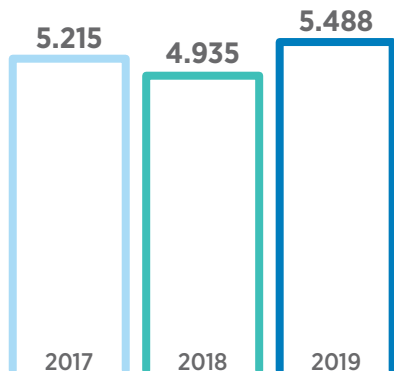
Portföy Gelişimi (milyon TL)	2017	2018	2019
Gayrimenkul Portföyü	5.132	4.877	4.702
Toplam Portföy Değeri	5.215	4.935	5.488

GYO Sektörü

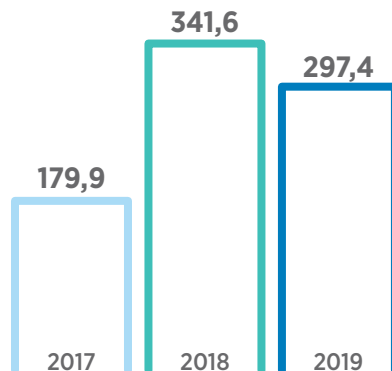
Piyasa Değeri Dağılımı (*)	milyon TL	% Payı
İş GYO	1.687	6,1
Diğer	26.090	93,9
Sektör Toplamı	27.777	100

(*) BİST verileri.

Toplam Portföy Değeri (milyon TL)



Net Dönem Kârı (milyon TL)



Kredi Notu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi
Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.
Tarafından Verilen Derecelendirme
Notları

(TR) A1+

Kısa Vadeli Ulusal Not
Görünüm: Stabil

(TR) AA

Uzun Vadeli Ulusal Not
Görünüm: Stabil

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermaye Yapısı

İş GYO'nun 958.750.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %47,9'u 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 itibarı değerinde 958.750.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.369.642,817 TL'lik bölümü A Grubu, 957.380.357,183 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.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Mevcut sermaye piyasası mevzuatı ve TTK kapsamında Şirketler, kendi paylarını iktisap edebilmektedir. İş GYO, 2019 faaliyet yılı içerisinde 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. Şirket Ana Sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Ortaklık Yapısı

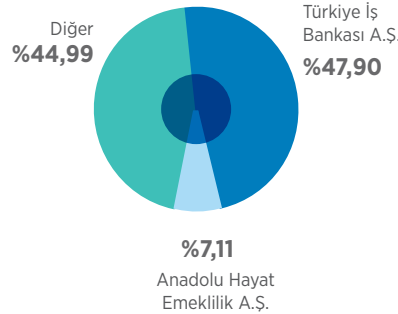
Yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

Ortaklık Yapısı	TL	Pay %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	459.237.058	47,90
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11
Diğer	431.361.228	44,99
Toplam	958.750.000	100,00

*Kaynak: Kamuyu Aydınlatma Platformu.

Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 417,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %43,54'tür.

Ortaklık Yapısı



İştirakler

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

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

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

6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulan Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu konut, dükkân, çarşı veya ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir. Kanyon'un sermayesi 1 milyon TL olup, Şirket'in iştirak oranı %50'dir.

2019 yılında, Türk lirası bazında; BİST 100 Endeksi %25 oranında, BİST GYO Endeksi %42 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık %63 oranında değer kazanmıştır.

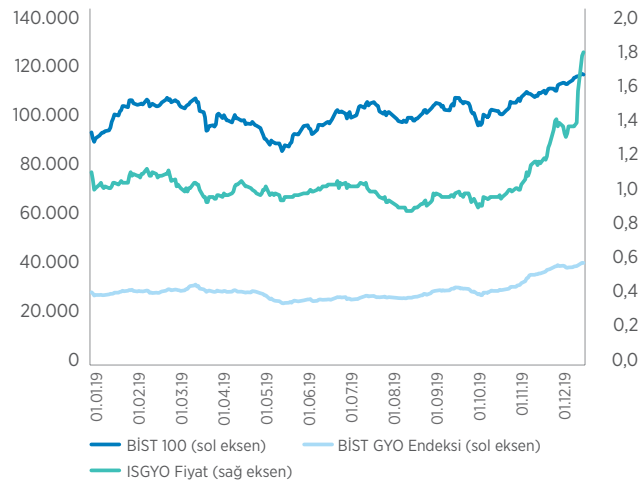
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1.687 milyon TL piyasa değeri büyüklüğü ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %6,1'ini temsil etmektedir.

2019 yılında, Türk lirası bazında; BİST 100 Endeksi %25 oranında, BİST GYO Endeksi %42 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık %63 oranında değer kazanmıştır.

Yıldız Pazar-Grup 2'de işlem gören Şirket hisse senedinin 2019 yılı günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 15,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Hisse Senedi Performansı	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Piyasa Değeri (milyon TL)	1.243	1.035	1.687
Piyasa Payı (%)	4,6	5,6	6,1
Pay Başına Kâr (TL)	0,20	0,36	0,31
F/K Oranı	6,9	3,03	5,68
F/DD	0,38	0,29	0,44

BİST 100 Endeksi, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



İŞ GYO'nun Tarihinden Satırbaşları

2019 yılında İŞ GYO, "The ONE Awards Bütünleşik Pazarlama Ödülleri"nin, Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü kategorisinde "Yılın İtibarlısı" ödülüne layık görüldü.



2004



2011



2012

1999

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

2004

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

2005

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

2006

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

Ciytscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü Kanyon'a verildi.

2007

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

2009

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

2010

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

2011

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

2012

Marmara Park Alışveriş Merkezi açıldı.

İzmir'in ilk karma projesi Ege Perla'nın temeli atıldı.

T. İş Bankası A.Ş. için anahtar-teslim proje modeliyle geliştirilecek Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi'nin ve Tuzla Karma Proje'nin inşaat faaliyetleri başladı.

2013

Taksim Ofis Lamartine Projesi tamamlanarak faaliyete açıldı.

2014

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

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

2015

İstanbul Projesi'nin lansmanı yapıldı.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi inşaatı başladı.

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

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

Şirket yatırım yapılabilir kategori içinde değerlendirilerek; uzun vadeli ulusal notu (TR) AA, kısa vadeli ulusal notu (TR) A1+ olarak belirlendi.

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



2015

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

2016

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

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesinin faaliyete geçmesiyle kira gelirlerinde önemli artış yaşandı.

Tuzla'da gerçekleştirilmesi planlanan konut yatırımının arsası satın alındı.

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

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

2017

Ege Perla Alışveriş Merkezi açıldı.

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

2018

Ankara İş Kulesi T.C. İçişleri Bakanlığı'na kiralandı.

Manzara Adalar'da teslimler başladı.

İstanbul'da 1. ve 2. etapların teslimlerine başlandı.

İş GYO'nun yatırım yapılabilir kategori içerisindeki uzun ve kısa vadeli ulusal notları sırasıyla (TR)AA ve (TR) A1+ olarak teyit edildi.



2017



2019

Şirketin ilk kurumsal sosyal sorumluluk projesi "Benim Yaratıcı Dünyam" hayata geçti.

Tuzla Teknoloji & Operasyon Merkezi ve Tuzla Karma Projeleri dünyanın en prestijli yeşil bina sertifikası olan "LEED Gold" ile ödüllendirildi.

Manzara Adalar projesinin ofis blokları dünyanın en önemli yeşil bina sertifikalarından biri olarak kabul edilen "LEED Platinum" ile ödüllendirilirken, konut blokları ise "LEED Gold" ile ödüllendirildi.

2019

İş GYO, "The ONE Awards Bütünleşik Pazarlama Ödülleri"nin, Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü kategorisinde "Yılın İtibarlısı" ödülüne layık görüldü.

Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanların menkul kıymetleştirilmeye konu edilerek İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na devri gerçekleştirildi.

Kapadokya Lodge Otel'in satışı gerçekleştirildi.

İstanbul'da 3. etap teslimleri tamamlandı.

Tuzla Karma Proje'de yer alan ofis binası ile Tuzla Meydan Çarşısı'da yer alan bazı ticari alanlar Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye satıldı.

İş GYO'nun yatırım yapılabilir kategori içerisindeki uzun ve kısa vadeli ulusal notları sırasıyla (TR)AA ve (TR) A1+, görünümeleri ise "Stabil" olarak teyit edildi.

Şirketin ilk kurumsal sosyal sorumluluk projesi olan "Benim Yaratıcı Dünyam'ın" ikinci dönemi başarılı bir şekilde hayata geçti.

Türkiye ekonomisinin yeni bir dengeye oturma çabalarının öne çıktığı ve sektörümüz için de zorlu şartlarda geçen bir yılı, başarılı iş sonuçlarıyla tamamlayan İş GYO, değerli portföyünü ve sağlam bilanço yapısını korumak üzere etkin bir yönetim planı uygulamıştır.

Değerli Paydaşlarımız,

2019 yılında küresel büyüme ve global ticaret hacmi görece zayıf bir performans göstermiştir

2019 yılında, ABD - Çin ticaret savaşı ile giderek daha çok hissedilen korumacı ekonomik politikalar ve Brexit'in yarattığı belirsizlikler global ekonomik performans üzerinde olumsuz etki yaratmıştır. Yıl içinde ekonomik konjunktürdeki dalgalanmaların yanı sıra, siyasi gerginlikler ve bölgesel jeopolitik risklerin de arttığı gözlemlenmiştir.

Korumacı önlemlerin küresel talepte ve dolayısıyla ticarete zayıflama yarattığı bu dönemde, talepteki daralma paralelinde sanayi üretiminde gerileme yaşanmış, emtia fiyatlarında da düşüş gözlemlenmiştir. Yatırımcı güveni görece azalırken, yatırım ortamı durağanlaşmıştır. Bu görünüm, küresel büyümeye dair endişeleri artırırken, önde gelen gelişmiş ülke merkez bankalarını, faiz artırımından vazgeçerek genişlemeci para politikalarına dönmeye sevk etmiştir. ABD Merkez Bankası (FED), yıl içerisinde 3 kez faiz indirimi gerçekleştirirken; Avrupa Merkez Bankası (ECB), yeni bir destek paketiyle faiz indirimine gitmiştir.

ABD en uzun süreli büyüme dönemlerinden birini yaşarken, Euro Bölgesi'nde beklenen toparlanmanın

gerçekleşmediği; Asya ekonomilerinde, özellikle Japonya ve Çin ekonomisinin büyüme performansında ivme kaybının sürdüğü izlenmektedir.

IMF'in "Geçici dengelenme, ağır toparlanma" başlıklı Ocak 2020 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ekonomi büyüme tahmini 2019 için %3'ten %2,9'a, 2020 için %3,4'ten %3,3'e çekilirken, aşağı yönlü revizyonun başta Hindistan olmak üzere, birkaç gelişmekte olan piyasadaki olumsuzlukları yansıttığı belirtilmiştir.

2020 yılının başında, Çin ile ABD arasındaki ticaret savaşında, birinci faz ticaret anlaşması konusunda uzlaşmaya varılması ve onaylanan Brexit yasa tasarısının anlaşmasız olması ihtimalinin ortadan kalkmasının, piyasa beklentilerini canlandırdığı, ancak söz konusu gelişmelerin küresel makroekonomik verileri henüz görünür biçimde etkilemediği, aynı raporda ifade edilmiştir.

Türkiye ekonomisi teknik resesyondan çıkarak tekrar büyüme sürecine girmiştir

2018 yılının son çeyreğinden başlayarak yeni bir dengelenme sürecine giren Türkiye ekonomisi, üç çeyrek

sonunda tekrar büyüme patikasına yönelmiş; 2019'un üçüncü çeyreğinde, beklentilerin üzerinde %0,9 oranında büyümüştür.

Ekonomide bozulan makroekonomik dengeleri tekrar tesis etmeye dönük çabaların öne çıktığı bu süreçte, zayıf iç talep koşulları ve Türk Lirası'nın görece istikrarlı seyri, enflasyon rakamlarına olumlu yansımıştır. 2019 yılı başında %20 seviyelerinde olan yıllık TÜFE oranı, yılın sonunda %11,84 düzeyine gerilemiştir. Süregelen piyasa dinamiklerinin etkisiyle TCMB'nin politika faizini kademeli olarak %24'ten %11,25 seviyesine çekmiş olması da, iktisadi faaliyette hareketlenme yaratarak büyüme beklentisine olumlu etki etmiştir.

2020 yılında, ödemeler dengesi, dezenflasyon, bütçe yönetimi ve büyüme göstergelerinde Yeni Ekonomi Programı (YEP) hedefleri doğrultusunda gerçekleştirilecek ilerlemeler, ekonomik performans açısından temel belirleyiciler olacaktır.



Sektörümüz açısından durağan bir yıl

2018 yılının son çeyreğinde başlayan ve 2019 yılının 3. çeyreğine kadar süren konjonktürde, inşaat ve finansman maliyetlerindeki ciddi artışlar yanında yatırım iştahındaki azalış; inşaat sektöründeki küçülme ve gayrimenkul piyasasındaki durgunluğu beraberinde getirmiştir.

Ağustos ayından itibaren kamu bankalarının öncülüğünde, konut kredisi faiz oranlarında yapılan indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır. Konut satışlarındaki canlanma konut fiyat endeksinde de yansımış ve fiyatlar görece artış eğilimine girmiştir. İnşaat sektörü güven endeksinde de kademeli bir artış gözlenmektedir.

2019 yılında konut satışları %1,9 gibi sınırlı bir azalış gösterirken, yine sağlanan avantajların etkisiyle yabancılara konut satışı artış eğilimini sürdürmüştür. Ofis ve perakende pazarında, kiralanabilir alan arzında azalışa rağmen, stoklara ilaveler

süreklilik arz etmektedir. Sektörde TL bazında fiyatlar yeni bir dengeye oturmuştur.

2020 yılında sektörümüzün, ekonomideki toparlanmanın seyrine bağlı olarak, daha canlı bir görünüme kavuşması beklenmektedir.

Amacımız bugüne ve geleceğe değer katmak

Türkiye ekonomisinin yeni bir dengeye oturma çabalarının öne çıktığı ve sektörümüz için de zorlu şartlarda geçen bir yılı, başarılı iş sonuçlarıyla tamamlayan İş GYO, değerli portföyünü ve sağlam bilanço yapısını korumak üzere etkin bir yönetim planı uygulamıştır.

İş GYO, hem devam eden yatırımlarında öngörülere uygun ilerlemeler kaydetmek, hem de satış ve kiralamarla gelir sürekliliğini ve kârlılığını gözetmek suretiyle paydaşlarına azami değeri üretmek amacı ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketimizin; gelir ve gider dengesini optimum seviyede tutmak, düzenli gelir yaratan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kârı elde edilecek

gayrimenkul yatırımları arasında konjonktüre paralel olarak ideal dengeyi kurmak temelinde şekillenen ana stratejisi doğrultusunda hareket edeceğimiz önümüzdeki dönemde de, gayrimenkul portföyümüzü dinamik bir yaklaşım ile yönetmeye devam edeceğiz. Finansman giderlerini optimize ederken sürdürülebilir kârlılık ve etkin risk yönetimi de önceliklerimiz arasında olacaktır.

Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına, daha güzel yarınları hazırlarken yanımızda olacaklarına inandığım tüm paydaşlarımıza saygılarımı sunar, teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Ömer Karakuş
Yönetim Kurulu Başkanı

İş GYO ana stratejisi kapsamında uygulamaya koyduğu muhtelif çözümlerle finansman giderlerini optimize ederek öncelikli hedeflerinden biri olan karlılığın artırılması yolunda önemli kazanımlar elde etmiştir.

Değerli Paydaşlarımız,

2018 yılının son çeyreğinden başlayarak üç çeyrek devam eden ve yüksek enflasyon, daralan iç talep, düşük yatırım iştahı ile karakterize olan ekonomik ortamda, sektörümüzde de faaliyetleri daraltıcı şartlar hâkim olmuştur. 2019 yılının 3. çeyreğinden itibaren enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüş eğilimine paralel, ekonomi ve sektörde sınırlı da olsa canlanma başlamıştır.

İş GYO, bu görünümün eşliğinde, risklerin doğru yönetimine öncelik vererek, mevcut projelerin teslim, satış, kiralama hedeflerine ulaşmak üzere çalışmalarını sürdürmüştür; devam eden projelerinin yatırım faaliyetlerine ve bu faaliyetlerin kârlı olarak gerçekleştirilmesine odaklanmıştır.

Şirketimizin, 2019 yılında kira gelirleri yaklaşık %13 artışla 246,6 milyon TL'ye ulaşmıştır. Yıl içinde elde edilen toplam satış gelirleri ise 1.206 milyon TL olarak gerçekleşmiş; söz konusu hasılatın %99'u gayrimenkullerden elde edilen gelirlerden oluşmuştur. Yılsonu net dönem kârımız 297,4 milyon TL olarak kaydedilmiştir. 2019 yılsonunda özkaynaklarımız 3.860 milyon TL ile güçlü seviyesini korumaktadır. Şirketimizin toplam aktif büyüklüğü 5.716 milyon TL olarak, toplam portföy değeri ise 5.488 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla İş GYO 1.687 milyon TL piyasa değeri ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %6,1'ini temsil etmektedir.

Devam eden projelerimizde tamamlanma aşamasına geldik.

2019 yılında, Kartal'da yaşamın başladığı Manzara Adalar projesinde konut alıcılarının tümüne tapu teslimleri yapılmıştır. Kalan konutların satışları için çeşitli kampanyalar yürütülmüştür. İstanbul Topkapı'da hayata geçirilen İnistanbul'da ise, hayatın başladığı Gala ve Lokal projelerinden sonra Hayat projesinde yer alan konutların teslimleri de yıl içinde tamamlanmıştır. İlk üç projede gerçekleştirilen teslimlerle birlikte İnistanbul genelindeki teslim oranı %78'e ulaşmıştır. Son proje olan Konsept'te ise inşaat çalışmaları %90 oranında tamamlanmış olup, söz konusu projedeki teslimlere 2020 yılı ilk ayları içerisinde başlanması planlanmaktadır. İnistanbul'da yer alan konutların %99'unun satışı gerçekleştirilmiştir.

İzmir Konak'ta hayata geçirdiğimiz Ege Perla'da konut ve ofislerin satışlarının %72'si tamamlanmış olup, alışveriş merkezi ise farklılık yaratma hedefiyle faaliyet göstermeye devam etmektedir. Bölgenin ihtiyaç ve beklentileri doğrultusunda alışveriş merkezi bünyesinde geliştirilen yeni konseptlerle ziyaretçi sayısının günden güne artırılması hedeflenmektedir.

İş GYO, orta vadede hayata geçirmeyi planladığı projelerde bekle-gör stratejisiyle hareket etmiştir. Bu doğrultuda, stabil ve görece tahmin edilebilir piyasa koşullarının geçerli

olduğu bir döneme girilinceye kadar planladığı projelerde söz konusu stratejiyi yürütmeye devam edecektir. Geçiş dönemi stratejisi kapsamında Tuzla'da hayata geçmesi hedeflenen ve inşaat ruhsatı alınan ancak geçtiğimiz dönemde olumsuz piyasa koşulları sebebiyle erteleme kararı alınan konut projesi üzerinde değerlendirmeler devam ettirilmiştir. Söz konusu değerlendirmeler neticesinde projenin önümüzdeki dönemlerde şekillenecek piyasa koşullarına göre tekrar gündeme alınması kararlaştırılmıştır. Üsküdar'da bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje ile ilgili çalışmalar ve yasal izinlerin alınması süreci ise devam ettirilmiştir.

İş GYO, 2019 yılında gayrimenkul portföyünün aktif yönetimi ve gayrimenkul portföyünün bir kısmının menkul kıymetleştirilmesi kapsamında muhtelif çözümleri hayata geçirmiştir. Bu kapsamda, yılın son çeyreğinde portföyümüzde yer alan Kapadokya Lodge Otel ile otelin yan parselinde bulunan 11.409 m² yüz ölçümlü arsanın ve Tuzla Karma Proje ofisleri ile ticaret alanlarının bir bölümünün karlı olarak satışı ile Şirketin nakit pozisyonu güçlendirilmiştir. Bunun yanı sıra Manzara Adalar ofis ve ticaret alanlarının gayrimenkul yatırım fonuna



Stratejimiz nitelikli gayrimenkul portföyümüzü etkin şekilde yönetmek üzerine

Sürdürülebilirlik odağında faaliyetlerini yürüten Şirketimiz, güçlü bilanço yapısını korumak ve nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmek üzere stratejilerini uygulamaktadır.

Şirketimiz 2020 yılında da dünyada ve ülkemizde yaşanan değişimleri yakından takip ederek, finansal yeterlilikleriyle sektör dinamikleri doğrultusunda projelerini yatırıma dönüştürmeye; piyasa deneyimini ve yenilikçi yaklaşımını sektörüne ve paydaşlarına katma değer sağlamak adına etkin şekilde kullanmaya devam edecektir.

Şirketimize destek ve güvenleri için, hissedarımız T. İş Bankası A.Ş.'ye, Yönetim Kurulumuza, tüm iş ortaklarımıza, çalışanlarımıza ve pay sahiplerimize en içten teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Hasan K. Bolat
Genel Müdür

devriyle menkul kıymetleştirilmesi sağlanmıştır. Söz konusu aksiyonların bir sonucu olarak Şirketimizin orta ve uzun vadeli öncelikli hedefleri olan mevcut finansal borcun azaltılması, kiralama ve satış gelirlerinin maksimize edilmesi ve nihai olarak kârlılığın artırılması yolunda önemli kazanımlar elde edilmiştir. Şirketimizin önümüzdeki dönemler için belirlenen ana stratejisi de yine bu öncelikli hedefler çerçevesinde şekillenecek olup, elde edilen değer maksimize edilmesine odaklanılacaktır.

Şirketimizin 2018 yılında başlattığımız ve yaratıcılığın geliştirilebildiğini kanıtlayan bir eğitim programı olarak literatürü değiştirecek bir başarıya imza atmış olan Benim Yaratıcı Dünyam projesi ise 2019 yılıyla birlikte toplamda 850 öğrenciye ulaştırılmıştır.

2020 yılına sektör açısından olumlu beklentiyle girdik.

2019 yılında, azalan talep paralelinde konut satışları ivmesini kaybederken, konut pazarı yılı %1,9'luk sınırlı bir daralmayla tamamlamıştır. Ofis pazarında da belirgin daralma izlenirken, Piyasa verilerine göre, 2019 yılı, İstanbul Ofis Pazarı'nda; son on yılın en düşük kira ortalamalarının ve en yüksek boşluk oranlarının görüldüğü dönem olmuştur. Benzer bir görünüm sergilemiş

olan perakende pazarında da kira seviyelerinde düşüş eğilimi izlenmiş olup, Eylül 2019 verilerine göre birincil perakende kiralarda bu gerileme yaklaşık %11'i bulmuştur.

Özellikle 2019 yılının ikinci yarısından itibaren faiz oranları ve teşviklerin etkisiyle canlanan konut sektörü, 2020 yılı için olumlu bir beklentiye sahiptir. Konut pazarında önümüzdeki dönem için artan talep ve sabit bir arzın hakim olacağını, stoklardan satışın ağırlık kazanacağını öngörüyoruz. Sürdürülebilir bir arzla büyüyen ofis ve perakende pazarında, önümüzdeki dönemde de devam eden yatırımlarla arza ilavelerin gerçekleşmesi beklenmektedir.

Yılın son çeyreğinde yükselme eğilimine giren konut fiyatları endeksinin bu eğilimini sürdüreceğini, ofis ve perakende pazarındaki kira seviyelerinde artışın kademeli ve orta vadeye yayılarak gerçekleşeceğini tahmin ediyoruz.

Sektörde, yatırım ortamı açısından durağanlığın aşılması ise, ekonomik ve finansal istikrarın ve güven endekslerindeki artışın sürdürülebilir olmasına bağlıdır.

Yönetim Kurulu



Ömer Karakuş
Yönetim Kurulu Başkanı



Süleyman H. Özcan
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Aysel Tacer
Yönetim Kurulu Üyesi



Prof. Dr. Arzu Erdem
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Haluk Büyükbaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Nihat Uzunoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



İ. Hakkı Akşener
Yönetim Kurulu Üyesi



Mehmet Türk
Yönetim Kurulu Üyesi



Murat Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi

Ömer Karakuş

Yönetim Kurulu Başkanı

26.03.2019-25.03.2020

Sayın Ömer Karakuş, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü mezunudur. 1989 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlayan Sayın Karakuş, 1998 yılında Muhasebe Müdürlüğü Bölümü'nde Müdür Yardımcılığı görevine atanmış, aynı müdürlükte Birim Müdürü olarak da görev yapmıştır. Sayın Karakuş, aynı kuruluştaki 2005 yılında Muhasebe Müdürlüğü'ne Müdür, 2007 yılında Yenişehir/Ankara Şubesi'ne Müdür, 2008 yılında İnsan Kaynakları Yönetimi Müdürlüğü'ne Müdür, 15.01.2016 tarihinde ise Teftiş Kurulu Başkanlığı'na Başkan olarak atanmıştır. Sayın Karakuş 2017-2019 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevinde bulunmuş olup, 26 Ağustos 2019 tarihinde İş Faktoring A.Ş.'de Genel Müdür olarak göreve başlamıştır. Sayın Karakuş, 2005-2006 yılları arasında Nemtaş Nemrut Liman İşletmeleri A.Ş.'de, 2006-2010 yılları arasında Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.'de, 2010-2012 yılları arasında Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.'de, 2012-2013 yılları arasında Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.'de ve 2013-2016 yılları arasında İşbank AG'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Sayın Karakuş'un, İş Faktoring A.Ş.'deki Genel Müdürlük görevi ve İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi şirket görevi bulunmamaktadır. Sayın Karakuş, 16 Mayıs 2017 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Süleyman H. Özcan

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

26.03.2019-25.03.2020

Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Süleyman H. Özcan, 1993 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Sayın Özcan, 2001 yılında aynı kuruluştaki Muhasebe Müdürlüğü Müdür Yardımcısı olarak atanmış olup, daha sonra Muhasebe Müdürlüğü Grup Müdürlüğü, Proje ve Değişim Yönetimi Başkanlığı ile Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Bölümü'nde Birim Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş, ayrıca T. İş Bankası A.Ş. iştiraklerinde çeşitli görevler almıştır. İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Özcan, 26.03.2009 tarihinden bu yana T. İş Bankası A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmekte olup, aynı zamanda T. İş Bankası A.Ş. Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir. Sayın Özcan, İş GYO'da 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir.

Aysel Tacer

Yönetim Kurulu Üyesi

26.03.2019-25.03.2020

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 Şubelerinde Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Sayın Tacer, 1994-1996 yılları arasında Tuba-Sim İnş. Konsorsiyumu A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 yılları arasında İş Faktoring Finansal Hizmetleri A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği, 2001-2005 yılları arasında Camiş Madencilik A.Ş.'de, 2005-2009 yılları arasında Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.'de ve 2009-2011 yılları arasında İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. 31 Mart 2011 ve 28 Mart 2014 tarihlerinde T. İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilen Sayın Tacer, 21 Mart 2016 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olup, görev yaptığı dönem içerisinde Kurumsal Sosyal Sorumluluk Komitesi Üyeliği ve Kredi Komitesi Yedek Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Sayın Aysel Tacer, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den emekli olmuştur. Sayın Tacer, 11 Nisan 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

Prof. Dr. Arzu Erdem
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
26.03.2019-25.03.2020

1983 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi'nden mimar olarak mezun olan Sayın Prof. Dr. Arzu Erdem, aynı üniversitenin Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde 1985 yılında "Yüksek Lisans Programı"nı, Fen Bilimleri Enstitüsü'nde ise 1995 yılında "Doktora Programı"nı tamamlamıştır. Kariyerine 1986 yılında STFA Yapı Yatırımları A.Ş.'de Projeler Koordinatörü olarak başlayan Sayın Erdem, 1991-1992 yıllarında University of California, Los Angeles Graduate School of Architecture and Urban Planning'de Misafir Araştırmacı olarak görev almıştır. İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi'nde 1988-2009 yılları arasında Araştırma Görevlisi, Yardımcı Doçent, Doçent ve Profesör olarak görev alan Sayın Erdem, aynı üniversitede 2012-2013 yıllarında Mimarlık Bölüm Başkanı olarak görev yapmıştır. 2015-2017 yılları arasında Abdullah Gül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dekanlığı görevini yürüten Sayın Erdem, 2017 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden emekli olmuştur. Sayın Erdem, halen Kadir Has Üniversitesi Sanat ve Tasarım Fakültesi Dekanı olarak görev yapmaktadır. Sayın Erdem'in, ulusal ve uluslararası düzeyde akademik ve mesleki araştırmaları, görevleri, yarışma jüri üyelikleri, katıldığı ve ödülleri aldığı yarışma projeleri, profesyonel mimari projeleri, uygulamaları, çalışmaları, çok sayıda bilimsel makale ve bildirisi ile sunumları bulunmaktadır. Sayın Erdem aynı zamanda doğal hayat ve bio-çeşitlilik konularında çalışma ve araştırmaları bulunan Rubicon Foundation (Hollanda)'nın yönetim kurulunda görev yapmaktadır ve Uluslararası Venedik Mimarlık Bienali'nin

Türkiye Bilim Komitesi'nde yer almaktadır. Sayın Erdem 21 Mart 2018 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Sayın Erdem'in, İş GYO'daki görevleri dışında, grup içi görevi bulunmamaktadır.

Haluk Büyükbaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
26.03.2019-25.03.2020

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, Petkim, Erdemir ve ÇEAŞ başta olmak üzere çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyelikleri yapmıştır. Sayın Büyükbaş, Ağustos 2005-Ocak 2019 tarihleri arasında Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB)'nin Genel Sekreteri olarak yöneticilik görevini sürdürmüştür. Bu görevi ile bağlı olarak TMB'yi Avrupa İnşaat Sanayii Federasyonu (FIEC)'nda temsil etmiş, ayrıca TMB adına Mart 2006-Kasım 2018 arasında merkezi Marsilya'da bulunan Dünya Su Konseyi'nde Guvernör olarak görev yapmıştır. Sayın Büyükbaş, 24 Mart 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir. Sayın Büyükbaş'ın, İş GYO'daki görevleri dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

Nihat Uzunoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
26.03.2019-25.03.2020

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 Uzmanlığı'na, 1991 yılında da Baş Hesap Uzmanlığı'na atanan Sayın Uzunoğlu, 1989-1990 döneminde 1 yıl süreyle İngiltere'de "İngiliz Vergi Sisteminde Otokontrol Müesseseleri" konusunda etüt ve incelemelerde bulunmuştur. 13 Mart 1994 tarihinde Detache olarak yeni kurulan Dış Ticaret Vergi Dairesi Başkanlığı'nın ilk Başkanı olarak görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, yaklaşık 3,5 yıl bu görevde bulunmuş ve sonrasında yine Detache olarak Temmuz 1997'den Ağustos 2004'e kadar İstanbul

Defterdar Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. Ağustos 2004'te Baş Hesap Uzmanı olarak yeniden Hesap Uzmanları Kurulu'nda görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, bu tarihten itibaren Hesap Uzmanları Kurulu'nda Okuma Komisyonu Üyeliği, Danışma Komisyonu Üyeliği gibi görevlerde bulunmuştur. 2005-2009 yılları arasında dört dönem Maliye Hesap Uzmanları Derneği'nin Başkanlığını yapan Sayın Uzunoğlu, Ocak 2014'te emekli olarak kamu görevinden ayrılmıştır. Sayın Uzunoğlu, halen, RSM TR Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. bünyesinde vergi, sigorta ve diğer mali mevzuat alanında danışmanlık faaliyetinde bulunurken, aynı zamanda Hesap Uzmanları Derneği ve Hesap Uzmanları Vakfı'nın ortak kuruluşu olan "HUZ AKADEMİ" bünyesinde vergi uygulamaları konusunda eğitim faaliyetlerini de sürdürmektedir. Sayın Uzunoğlu'nun Şubat 2014'te Maliye Hesap Uzmanları Derneği tarafından yayımlanan "Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları" isimli iki ciltlik bir kitabı bulunmaktadır. Sayın Uzunoğlu, 24 Mart 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Başkanı'dır. Sayın Uzunoğlu'nun, İş GYO'daki görevleri dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

İ. Hakkı Akşener
Yönetim Kurulu Üyesi
26.03.2019-25.03.2020

ODTÜ Elektrik Elektronik Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Akşener, T. İş Bankası A.Ş.'de kariyerine 1985 yılında İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nde Elektrik Mühendisi olarak başlamıştır. 1993 yılında Bilgi İşlem Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcılığı, 1998 yılında da aynı Müdürlükte Grup Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. Sayın Akşener 2003-2010 yıllarında T. İş Bankası A.Ş. iştiraki olan İş Net Elektronik Bilgi Üretim Dağıtım Ticaret ve İletişim Hizmetleri A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmıştır.

25 Şubat 2010 tarihi itibarıyla T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Müşaviri olarak TUTOM yerleşkesi Genel Koordinatörlüğü görevini yürüten Sayın Akşener, 27 Nisan 2017 tarihinde İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Müdürü olarak atanmıştır. Söz konusu görevi ve İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra, Sayın Akşener'in İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş. şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak grup içi görevi bulunmaktadır. Sayın Akşener, 21 Mart 2018 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Mehmet Türk
Yönetim Kurulu Üyesi
26.03.2019-25.03.2020

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Türk, Virginia Polytechnic Institute and State University İşletme Bölümü'nde yüksek lisansını "İleri Düzey Yatırım Yönetimi" programıyla birlikte tamamlamış, Işık Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Çağdaş İşletme Yönetimi Bölümü'nde doktora yapmıştır. Sayın Türk'ün uluslararası finans ve ekonomi dergilerinde yayınlanmış araştırma makaleleri bulunmaktadır. 2000 yılında T. İş Bankası A.Ş. Hazine Bölümü'nde Uzman Yardımcısı olarak göreve başlayan Sayın Türk, 2009 yılında aynı Bölümde Müdür Yardımcılığı'na, 2016'da ise Birim Müdürlüğü'ne yükselmiştir. Sayın Türk, Hazine Bölümü'ndeki görevine 28 Kasım 2017 tarihi itibarıyla Hazine Bölüm Müdürü olarak devam etmektedir. Söz konusu görevi ve İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmayan Sayın Türk, 21 Mart 2018 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Murat Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi
26.03.2019-25.03.2020

Sayın Doğan, 2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı yıl içerisinde T. İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde uzman yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Aynı bölümde Birim Müdürü olarak görevini sürdüren Sayın Doğan'ın İş GYO'daki Yönetim Kurulu üyeliğinin yanı sıra Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş., Trakya Yatırım Holding A.Ş. ve İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak grup içi görevleri bulunmaktadır. Sayın Doğan, İş GYO'da 2010-2012 yılları arasında Denetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Doğan ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

26.03.2019 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında daha önce görev yapan 9 yönetim kurulu üyesinin tamamı yeniden seçilmiştir.

Yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyelerinde değişiklik olmamıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

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

Yönetim Kurulu, üçü bağımsız toplam dokuz üyeden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'ni gereğince; genel kurul toplantısını müteakip; Yönetim Kurulu bünyesinde görev dağılımı yapılmış, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komitelerin Başkan ve üye seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Yönetim Kurulu Çalışma Esasları

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

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenir. Bunun yanı sıra Yönetim Kurulu kararı ile de gündem belirlenebilir.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 8 defa toplanmış ve 90 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan yönetim Kurulu toplantılarının 6 tanesi bütün üyelerin katılımıyla gerçekleştirilmiş olup, 2 toplantı 1 üyenin eksik katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Toplantılarda alınan kararların hiçbirine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Şirket içerisinde, Yönetim Kurulu Raportörlüğü bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim Kurulu üyelerinin TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma" başlıklı 395. maddesi ve "Rekabet yasağı" başlıklı 396. maddesi kapsamında işlem yapabilmeleri Genel Kurul'un iznine tabi olup, 26.03.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyelerine söz konusu maddeler kapsamında muamele yapabilmeleri için izin verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, genel hükümlere tabidir. Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözeticiler, üyelerin Şirket dışı başka görevler almaları sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket ederler. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri grup içi/grup dışı görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Söz konusu uygulamalar kapsamında, bugüne kadarki Yönetim Kurulu yapılanmasında, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler sebebiyle Şirketimizdeki Yönetim Kurulu üyeliği görevini aksattıkları, gerekli özen veya mesaiyi ayırmadıkları bir durum gözlenmemiştir.

Şirketin Yönetim Kurulu üyeleri Sayın Murat Doğan ve Sayın İ. Hakkı Akşener, İş-Alttınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmekte olup, çalışanlarla birlikte tüm yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş; Şirket'in Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri için Kurumsal Yönetim Komitesi öneride bulunmakta, ödenecek ücret Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 26.03.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında, her bir Yönetim Kurulu üyesine ödenecek aylık brüt ücret 11.250 TL olarak belirlenmiş olup, her yönetim kurulu üyesi eşit ücretlendirmeye tabidir. Bu kapsamda yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 1.168 bin TL'dir.

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

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

Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

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.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir.

Komitelere bağımsız yönetim kurulu üyeleri başkanlık etmekte olup, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı yasal düzenleme gereği bağımsız üyelerden oluşmaktadır. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Üye	Üye	Üye
Prof. Dr. Arzu Erdem	Süleyman H. Özcan	Murat Doğan	Ayşegül Şahin
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Kocameşe (icracı*)
(icracı olmayan)	(icracı olmayan)	(icracı olmayan)	

* Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Grup Başkanı

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Üye	Üye
Haluk Büyükbaş	Prof. Dr. Arzu Erdem	Murat Doğan
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi
(icracı olmayan)	(icracı olmayan)	(icracı olmayan)

Denetimden Sorumlu Komite

Başkan	Üye
Nihat Uzunoğlu	Haluk Büyükbaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
(icracı olmayan)	(icracı olmayan)

Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Komite üyeleri seçilirken, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkânlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliği için dört bağımsız üyenin adaylık tekliflerini değerlendirmiş ve Yönetim Kuruluna sunmuş, Yönetim Kurulu söz konusu değerlendirmeler ışığında bağımsız aday listesini kesinleştirmiş ve kesinleşen aday listesi kamuya açıklanmıştır.

Yıl içerisinde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıracak herhangi bir durum yaşanmamıştır.

Komiteler yıl içerisinde faaliyetlerine ilişkin olarak danışmanlık hizmeti almamıştır.

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.

Komiteler tarafından Yönetim Kurulumuza yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2019 yılı içerisindeki faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları çerçevesinde etkin olarak yürüttüğü ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumluluklarını yerine getirdiği, bu kapsamda Şirket iç sistemlerinin de etkin olarak işlediği görülmüştür. Komiteler söz konusu faaliyetleri ile Yönetim Kurulumuzun çalışmalarına katkıda bulunmuş ve 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 9 kez toplanmıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüşüldüğü Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün dönem içerisindeki faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmeleri ele alınmış; bu suretle Komite, pay sahipleri ile Yönetim Kurulu arasındaki köprü görevini yerine getirmiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ile toplantılarda görüşülen konulara ilişkin hazırlanan sunumlar, Komite toplantıları sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

Kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi, yıl içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler kapsamında, Şirketin ilkelere uyumunu gözetmek 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,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün faaliyetlerini etkin olarak gözetmiş,
- Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nu gözden geçirerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuştur.

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 alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıl içerisinde 8 kez toplanmıştır.

Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

- İç Sistemler Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dâhilinde 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, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kurulu'na 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 yapmış, 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 sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 4 kez toplanmıştır.

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

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

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 denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), 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 olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

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

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

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

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

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

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

beyan ederim.

Prof. Dr. Arzu Erdem
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Haluk Büyükbaz
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Nihat Uzunoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Üst Yönetim



Hasan Kimya Bolat
Genel Müdür



Ayşegül Şahin Kocameşe
Grup Başkanı



Av. Pınar Ersin, LL.M
Grup Başkanı



Kaan Özsoy
Grup Başkanı



Gülfem Sena Tandoğan
Grup Başkanı



Ömer Barlas Ülkü
Grup Başkanı



K. Sertaç Seviner
Grup Başkanı

Hasan Kimya Bolat Genel Müdür

11.06.2018 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanan Sn. Bolat, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü mezunudur.

1988 yılında Türkiye İş Bankası'nda müfettiş olarak göreve başlayan Sn. Bolat, İş Bankası'nın çeşitli şubelerinde şube müdürlükleri, Ticari Krediler Bölge Müdürlüğü, Kobi Kredileri Bölüm Müdürlüğü görevlerinin yanı sıra İş Bankası Grubu'nun muhtelif iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri görevinde bulunmuştur. 2013-2017 yılları arasında İş Leasing Genel Müdürlüğü yapan Sn. Bolat aynı zamanda Leasing Sektörü Temsil Kurulu Başkanlığı ve FKB Başkan Yardımcılığı yapmıştır. Halihazırda TİBAŞ Vakfı Yönetim Kurulu Üyeliği, GullsEye A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, Kanyon Yönetim İşl. ve Paz. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini sürdüren Sayın Bolat ayrıca gayrimenkul sektörünün önemli sivil toplum kuruluşlarından GYODER, KONUTDER ve AYD'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Ayşegül Şahin Kocameşe Grup Başkanı

1998 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Ayşegül Şahin Kocameşe'nin, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. SPL Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ile Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan Kocameşe kariyer hayatına 1998 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de yatırım uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 1999 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kocameşe, Şirketin kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmış, 2005 yılında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün kurulması ile söz konusu birimde yöneticilik görevini üstlenmiştir. 2012 yılından itibaren görevine Grup Başkanı olarak devam eden Kocameşe, hâlihazırda Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi, İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi ile Yatırımcılarla İlişkiler ve Yönetim Kurulu Raportörlüğü Birimi'nden sorumludur. Söz konusu görevinin yanı sıra Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmakta olan Kocameşe aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

Av. Pinar Ersin, LL.M Grup Başkanı

1994 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Av. Pinar Ersin 'nin, İstanbul Bilgi Üniversitesi'nden Ekonomi Hukuku Yüksek Lisans derecesi bulunmaktadır. Ersin, 1995 yılında Avukatlık Stajını tamamlayarak İstanbul Barosu'na kayıt olmuştur. Kariyer hayatına 1996 yılında BEDAŞ'ta Avukat olarak başlamıştır. 2000 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Ersin, Şirketin Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nün kuruluş sürecini gerçekleştirmiştir. GYODER Akademi ve Bahçeşehir Üniversitesi MBA in Real Estate programı başta olmak üzere; çeşitli Üniversitelerde gayrimenkul yatırımlarının hukuki boyutu konusunda dersler vermektedir. İnsan Kaynakları Yöneticiliği Sertifikası ve International Coaching Federation Akreditasyonlu Adler Koçluk Sertifikası bulunmakta olan Ersin; çeşitli sosyal sorumluluk projelerinde koçluk ve mentorluk yapmakta olup; Gayrimenkulde Kadın Liderler Platformunun Kurucu Başkanı ve Urban Land Institute Türkiye'nin İcra Kurulu Üyesi'dir. 2012 yılından itibaren Grup Başkanı olarak görev yapmakta olan Ersin, Şirketin Hukuk Birimi'nden sorumludur.

Kaan Özsoy Grup Başkanı

1992 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nden mezun olan Kaan Özsoy, iş hayatına 1994 yılında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük İnşaatında Mimar olarak başlamış, 1994-2001 tarihleri arasında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük İnşaatında Kontrol Mimarı olarak çalışmıştır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna 2001 yılında katılan Özsoy, Baş Mimarlık, Proje Uygulama Müdür Yardımcılığı ve Proje Uygulama ve Mimari Projeler Koordinatörlüğü görevlerini üstlenmiştir. SPL Gayrimenkul Değerleme Lisansı bulunan Özsoy, 2018 yılından itibaren Grup Başkanı olarak görev yapmakta olup, İnşaat Birimi, Mimari Birim ile Tesis Yönetimi ve Onarım Birimi'nden sorumludur.

Gülfem Sena Tandoğan 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 çalışmış ve

2007 yılında Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü'nün kurulmasında görev almıştır. 2012 yılından itibaren Grup Başkanı olarak görev yapmakta olan Tandoğan, hâlihazırda Kurumsal İletişim ve Pazarlama Birimi ile Satış ve Kiralama Birimi'nden sorumludur. Tandoğan, aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

Ömer Barlas Ülkü Grup Başkanı

1995 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Ö. Barlas Ülkü'nün, ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Ülkü kariyerine, 1995-1997 yıllarında, aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yıllarında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan Ülkü, 2008-2012 yıllarında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü'nde Müdür olarak görev almıştır. 2012 yılında Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan ve söz konusu tarihten itibaren görevine Grup Başkanı olarak devam eden Ülkü, hâlihazırda İş Geliştirme Birimi, Mali Operasyonlar ve Destek Faaliyetleri Birimi, Muhasebe ve Finansman Birimi ile Bilgi Teknolojileri Birimi'nden sorumludur. Ülkü, aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

K. Sertaç Seviner Grup Başkanı

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

İnşaat sektörü, 2019 yılının ilk üç çeyreğinde negatif yönlü performans gösterirken 3. çeyrekte ekonomideki dengelenme sürecinin ve TCMB'nin faiz indiriminin etkisiyle piyasada hareketlenme başlamıştır.

2018 yılının son çeyreğinden itibaren yaşanmaya başlanan genel ekonomik durgunluktan doğrudan etkilenen inşaat sektörü, 2019 yılının ilk üç çeyreğinde kamu harcamalarındaki azalma, talep tarafında yaşanan küçülme, inşaat girdi ve finansman maliyetlerinin artmasıyla konut sektöründeki yavaşlama gibi gelişmelere bağlı olarak negatif yönlü performans göstermiştir. Yılın 3. çeyreğinde, ekonomideki dengelenme sürecinin ve TCMB'nin faiz indiriminin etkisiyle piyasada hareketlenme başlamıştır.

2018 yılını %0,4 büyüme ile kapatan inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH içindeki payı ise 2018 yılı için %7,2 olarak belirlenmiştir. İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2019 yılı ilk 3 çeyrek için sırasıyla %6,1, %5,4 ve %4,9 olurken; aynı dönemler için sektörde izlenen daralma oranları da sırasıyla %10,1, %26,6 ve %14,2 gerçekleşmiştir.

İnşaat işleri mevcut seviyesinde Temmuz-Ekim döneminde önemli bir iyileşme yaşanmış ve devam eden işler 13,5 puan artış göstermiş; Kasım ayındaki gerilemenin ardından Aralık'ta yeniden 3,6 puanlık sıçrama ile tamamlanan işler sonrası yeniden bir artış gerçekleşmiştir. Yeni alınan işler mevcut işleri desteklemektedir. Ekonomideki göreceli toparlanma ve özellikle faiz oranlarındaki düşüşler inşaat sektöründeki işlere gecikmeli olarak olumlu katkı sağlamaya başlamıştır.

İnşaat sektöründe alınan yeni iş siparişleri 2019 yılı Temmuz ayından itibaren yükselme eğilimini korumuştur. Kasım ayındaki düşüşün ardından, Aralık ayında yeni alınan işler seviyesi bir önceki aya göre 4,1 puan birden artmıştır. Satışlardaki hızlanma yeni iş siparişlerini de olumlu etkilemeye başlamıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2019 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,01, bir önceki yıla göre %10,76 artış göstermiştir.

İnşaat sektörü güven endeksi Temmuz-Aralık döneminde, kademeli ve temkinli bir artış gösterirken, Kasım ayında düşmüş ve Aralık ayında tekrar 3,9 puanlık artışla yılı 61,5 puan ile en yüksek seviyesinde kapatmıştır.

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının, 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre, bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azalmıştır.

Konut Pazarı

Türkiye genelinde konut satışları 2019 yılında %1,9 azalarak 1.348.729 adet olmuştur. Bunun %37,9'unu birinci el konut satışları oluştururken, ikinci el konut satışlarının payı artış göstererek %62,1'e çıkmıştır.

2019 yılında yabancılara konut satışı %14,7 artış göstermiş ve 45.483 adet gerçekleşmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde konut kredi faizlerinde başlayan aşağı yönlü eğilimle ve son çeyrekte aylık faiz oranlarının %1'in altına gerilemesinin de etkisiyle, konut satışları artmaya başlamış, toplam satışlar içinde ipotekli satışların payı ise Aralık ayında %24,9'a yükselmiştir (2018 Aralık: %5).

TCMB Konut Fiyat Endeksi Kasım 2019 endeks değeri 117,10 seviyesine yükselerek yıllık bazda %7,19 değer kazanmıştır. TCMB Yeni Konutlar Fiyat Endeksi Kasım 2019 endeks değeri ise 120,09 seviyesine yükselirken yıllık bazda kazandığı değer %10,37 olmuştur.

Ofis Pazarı

Eylül 2018'de yayınlanan "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" ve Kasım 2018'de yayınlanan Dövizli Sözleşme Sınırlamasının İstisna Hallerini Düzenleyen Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ sonrasında geçen yaklaşık bir yıllık süreçte; piyasada kira ve satış rakamlarının tamamen TL bazında telaffuz edildiği, kiralama ve satış işlemlerinin TL para birimi üzerinden gerçekleştiği gözlenmektedir.

Colliers verilerine göre, İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülasyon kiralananabilir ofis stoku 2019 yılı üçüncü çeyreğinde 2.672.104 m²'ye ulaşmıştır.

İstanbul'daki toplam ofis stokunun bölgesel dağılımı incelendiğinde; en yüksek A sınıfı ofis stokuna sahip bölgelerin toplam stok payları MİA (%32), Kozyatağı / Ataşehir (%16), Kağıthane / Cendere (%15), Ümraniye (%13) ve Maslak (%12) şeklindedir. Bu beş bölgedeki toplam ofis stoku İstanbul genelinin %88'ini oluşturmaktadır.

2019 yılı üçüncü çeyreğinde, İstanbul Avrupa ve Asya Yakası'ndaki toplam A sınıfı ofis boşluk oranı, bir önceki çeyreğe göre sınırlı değişim göstermiş ve %33,42'den %33,52'ye yükselmiştir. Boşluk oranları 3. çeyrekte, Avrupa Yakası'nda %35,85'e (2. çeyrek: %36,20) düşmüş; Asya Yakası'nda ise %29,59'a (2. çeyrek: %28,73) yükselmiştir.

2019 yılının ilk üç çeyreği toplamında kiralama işlemlerinin ağırlıklı olarak Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde gerçekleştiği görülmektedir.

2019 yılının üçüncü çeyreğinde; İstanbul genelinde A sınıfı ofis ortalama kira rakamları 18,70 ABD doları/m²/ay'dan 17,83 ABD doları/m²/ay'a gerilemiştir. Avrupa Yakası ortalama kirası 19,20 ABD doları/m²/ay olurken, Asya Yakası için 15,50 ABD doları/m²/ay gerçekleşmiştir.

Önümüzdeki 2 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak yaklaşık 549.262 m² yeni A sınıfı ofis stoku inşaat ve planlama aşamasındadır. Bu ofis stokunun dağılımına göre, %55'lik bölümün Asya Yakası'nda, %45'lik bölümün ise Avrupa Yakası'nda

arz sağlayacağı görülmektedir. Planlanan ve inşa halindeki yakın gelecekteki stokun büyük kısmı Kozyatağı/Ataşehir ve MİA bölgesinde toplanmıştır.

Perakende Pazarı

Perakende pazarındaki arz artışı yavaşlasa da sürekliliğini korumaktadır. Cushman&Wakefield verilerine göre, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde pazara İstanbul'da gerçekleşen 80.000 m² yeni arz girişi ile toplam AVM arzı 12,99 milyon m²'ye çıkmıştır.

Kiralanabilir alan açısından, İstanbul, toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır.

İstanbul perakende pazarında ana caddelerdeki mağazalarda birincil kira rakamının, bir önceki yıla göre %10,7 düştüğü görülmüştür. Birincil getiri oranı ise %7,25 seviyesinde belirlenmiştir.

AYD ve Akademetre'nin yayınladığı alışveriş merkezlerine ilişkin perakende verilerine göre, enflasyondan arındırılmamış ciro endeksi, Aralık 2019'da geçen yılın aynı dönemine göre %17,2 artarak 375 puana ulaşmıştır. Endeks verileri yıllık bazda geçtiğimiz yıl ile karşılaştırıldığında %15,9 artış göstererek 2019 yılında 299 puana ulaştı.

AVM'lerde kiralanabilir alan başına ciro verimliliği Aralık 2019 döneminde İstanbul'da 1.829 TL, Anadolu'da 1.160 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği aynı dönemde 1.428 TL'ye ulaşmıştır.

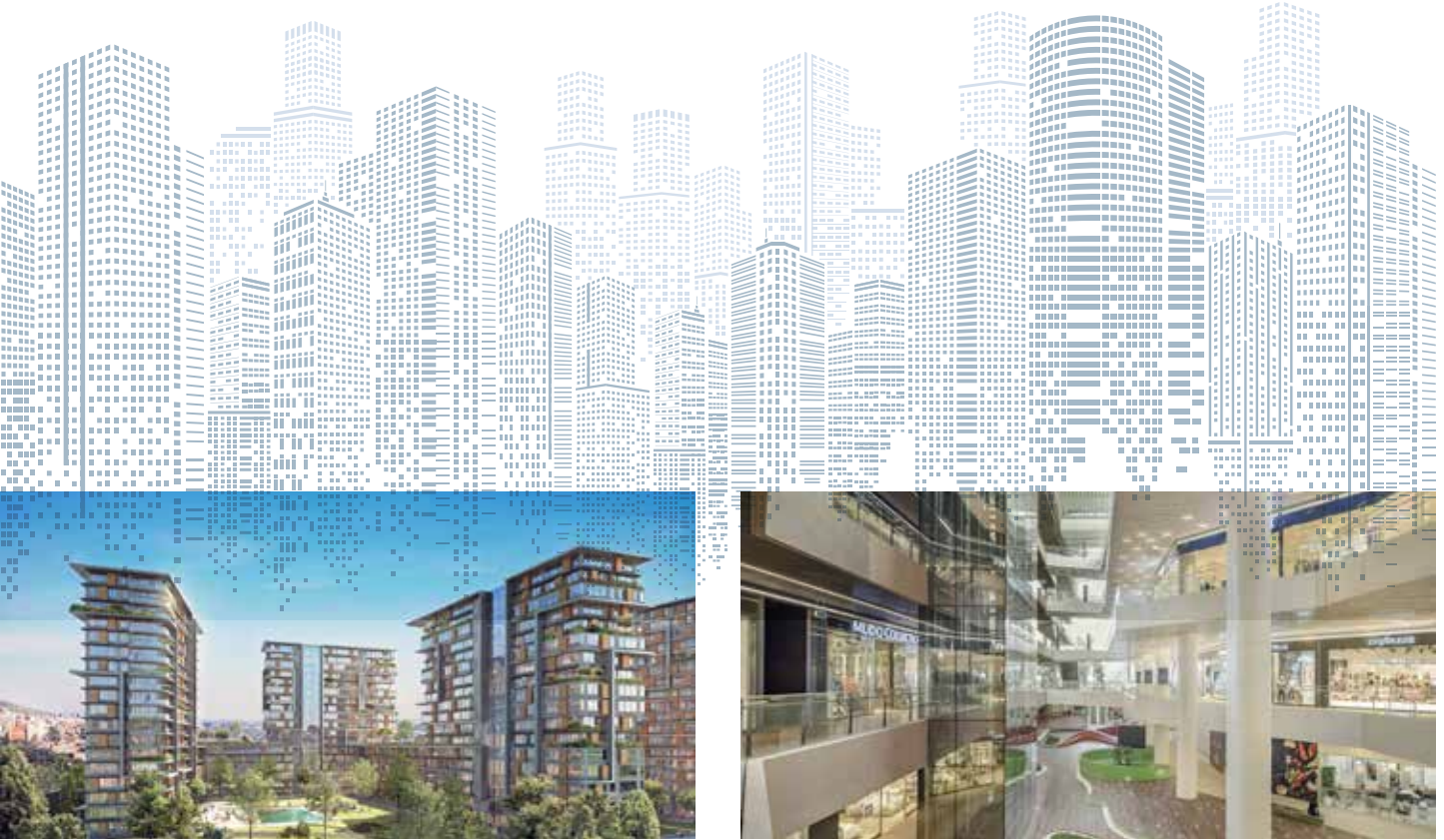
AVM ziyaretçi sayısı endeksi, 2018 yılı Aralık ayı ile karşılaştırıldığında yaklaşık 4 puanlık azalışla 104 olarak gerçekleşmiştir. Endeksin, dördüncü çeyrekte geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında 1 puan azalışla 101 değerini aldığı gözlemlenmiştir.

Kaynaklar: TÜİK, Cushman&Wakefield, Colliers, IMSAD, AYD

İş GYO süregelen tüm olumsuz piyasa koşullarına karşın mevcut yatırımlarını önemli ölçüde tamamlamış ve güçlü bilanço yapısıyla sektörde yaşanan daralmaya rağmen değerini koruyan nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir.

Şirketimiz, 2019 yılında ekonomik normalleşmeye uyum sağlama yönünde çalışmalarına devam etmiş ve gerek elde ettiği kira gelirlerini gerekse satış gelirlerini artırma amacıyla aksiyonlar almıştır. Süregelen tüm olumsuz piyasa koşullarına karşın mevcut yatırımlarını önemli ölçüde tamamlamış ve güçlü bilanço yapısıyla sektörde yaşanan daralmaya rağmen değerini koruyan nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir. Geçmiş yıllarda yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkilerinin hissedilmeye devam ettiği 2019 yılında Şirketimiz finansal yeterlilikleri doğrultusunda stratejik planlamasını yaparak geliştirilecek yeni projelerin zamanlamalarını gözden geçirmiştir. Sektör dinamikleriyle uyumlu olacak şekilde projelerimizle ilgili tüm çalışmalarımız 2019 yılı boyunca da devam etmiş; mevcut projelerimizin kiralama, satış ve teslim hedeflerine ulaşılmasına öncelik verilmiş, portföyümüzde bulunan taşınmazların doluluk oranlarının artırılması ve istikrarlı kira gelirimizin devamlılığı sağlanmıştır.

Şirketimizin İstanbul Anadolu yakasının tercih edilen lokasyonlarından biri olan Kartal'da hayata geçirdiği **Manzara Adalar** projesinde 2019 yılı içinde konut alıcılarına tapu teslimlerinin yapılmasına devam edilmiştir. Yıl içerisinde satışları desteklemek üzere farklı kampanyalar düzenlenmiş ve hem kamu hem de özel bankalar aracılığıyla kullandırılmakta olan konut kredilerinin faiz oranlarında gerçekleşen indirimlerin de etkisiyle projedeki satış oranının yükseltilmesi hedeflenmiştir. Mevcut yasal düzenlemeler çerçevesinde yabancılara yapılan satışlardaki vergisel ve Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık hakkı verilmesi avantajlarından faydalanılması amacıyla yurtdışı bağlantılı satış kanalları da değerlendirilmiştir. Diğer yandan proje fonksiyonları içinde yer alan ofis ve ticari alanlara ilişkin olarak alternatif finansal modeller üzerinde çalışılmış ve ofis ve ticari alanlar gayrimenkul yatırım fonuna devredilerek menkul kıymetleştirilmiştir.



Şirketimizin İstanbul Zeytinburnu ilçesinde Timur Gayrimenkul ile gerçekleştirdiği **İstanbul'un** 3. projesi olan Hayat projesinde yer alan konutların teslimleri yıl içinde tamamlanmıştır. İlk üç projede gerçekleştirilen teslimlerle birlikte İstanbul'daki teslim oranı %78'e ulaşmıştır. 4 ayrı proje olarak inşa edilen İstanbul'un son projesi olan Konsept'te ise inşaat çalışmaları %90 oranında tamamlanmış olup teslimlere ise 2020 yılı ilk ayları içerisinde başlanması planlanmaktadır. Merkezi lokasyonu ve konseptiyle öne çıkan İstanbul'da yer alan tüm ünitelerin satışı tamamlanmak üzeredir.

İzmir Konak'ta hayata geçirdiğimiz **Ege Perla'da** konut ve ofislerin satışlarının %72'si tamamlanmış olup, alışveriş merkezi ise bünyesinde gerçekleştirilen geliştirmelerle birlikte eğlence ve alışveriş deneyiminin yanı sıra kültür ve sanat faaliyetlerine de aracılık etmeye devam etmiştir.

Şirketimizin 2009 yılından bu yana Tuzla'da hayata geçirdiği yatırımlar bölgenin değer kazanmasında önemli bir rol oynamıştır. Gerçekleştirdiği konut projesiyle yaşam alanı standartlarına yeni bir boyut getiren Şirketimiz, ofis ve ticari gayrimenkulleriyle de bölgedeki iş alanlarını yeniden tanımlamıştır. Bu önemli yatırımlardan Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi ve Tuzla Karma Proje, ofis ve ticari alanların birbirini bütünlediği bir yapı olarak 2015 yılının sonunda inşaatının tamamlanmasının ardından faaliyete geçmiştir. Tuzla Karma Proje bünyesindeki ofis alanlarının tümü ile ticaret alanlarının bir kısmının yıl içinde hâlihazırda projede kiracı olan Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye satışı yapılmıştır.

Şirketimiz, yüksek gelişme potansiyeline sahip olduğuna inandığı **Tuzla'da** yatırımlarına devam etme hedefiyle satın aldığı arsa üzerinde geliştireceği yeni konut projesi için

İş GYO süregelen tüm olumsuz piyasa koşullarına karşın mevcut yatırımlarını önemli ölçüde tamamlamış ve güçlü bilanço yapısıyla sektörde yaşanan daralmaya rağmen değerini koruyan nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir.



yıl içerisinde çalışmalarına devam etmiştir. 2018 yılı içinde yaşanan ekonomik belirsizlikler ve olumsuz piyasa koşulları sebebiyle daha önce erteleme kararı verilen projede, arz ve talep dengesinin 2019 yılında da değişmemiş olması dikkate alınarak erteleme süreci devam ettirilmiştir. 2020 yılında da konut satışları ve geliştirilen projeler ile piyasa ve talep durumunun yakından izlenmesine devam edilecektir.

Şirketimizin portföyünde yer alan, **Üsküdar- Altunizade** arsası üzerinde proje geliştirmek üzere ruhsat temini kapsamındaki faaliyetlere devam edilmiştir.

Son dönemlerin en önemli projelerinden biri olarak lanse edilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi ofis ve ticari alanlardan oluşmaktadır. Şirketimizin **İUFM**'de yer alan yaklaşık 70.000 m² inşaat alanına ve 33.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip projesinin kaba inşaatı halihazırda tamamlanmıştır. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisinin, İUFM Projesi'nin 2022 yılında faaliyete geçmesinin hedeflendiğini duyurması üzerine; 2020 yılı itibarıyla inşai çalışmalara tekrar başlanması planlanmaktadır.

Şirketimiz, finansman politikaları kapsamında, finansman giderlerini optimize edecek alternatif yöntemleri de değerlendirmekte olup, bu kapsamda yıl içerisinde portföyde yer alan ve Nevşehir'de bulunan **Kapadokya Lodge Otel** ile otelin yan parselinde bulunan 11.409 m² yüz ölçümlü arsanın ve **Tuzla Karma Proje**deki ofis ve ticaret alanlarının bir bölümünün satışını gerçekleştirerek kaynak yaratmıştır.

Şirketimiz 2020 yılında da dünyada ve ülkemizde yaşanan değişimleri yakından takip ederek, kuruluşundan bu yana paydaşları için hedeflediği değer yaratma ve sürdürülebilirlik kriterleri doğrultusunda çalışmaya, sahip olduğu köklü ve yenilikçi kimliği ile içinde bulunduğu sektöre katma değer sağlamaya devam edecektir.

İş GYO'nun temel stratejisi, gayrimenkul portföyünün etkin ve dinamik olarak yönetilmesi suretiyle Şirket kârlılığını artırmak ve böylece pay sahiplerine azami faydayı sağlamaktır.

Portföyünü ofis, perakende ve konut gibi unsurlar içeren projelere yatırım yaparak çeşitlendiren İş GYO'nun temel stratejisi, gayrimenkul portföyünün etkin ve dinamik olarak yönetilmesi suretiyle Şirket kârlılığını artırmak ve böylece pay sahiplerine azami faydayı sağlamaktır. Bu kapsamda, Şirketin gelir ve gider dengesinin optimum seviyede tutulması ve düzenli gelir yaratan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktüre paralel olarak ideal dengenin yakalanması hedeflenmektedir.

Söz konusu temel strateji doğrultusunda, Şirketin uzun vadeli öncelikli hedefleri mevcut finansal borcun azaltılması, mevcut portföyü ve tamamlanmakta olan projelerine ilişkin kiralama ve satış gelirlerinin maksimize edilmesi, işletme giderlerinin azaltılması ve etkin şekilde yönetilmesi, bunlara paralel olarak finansal giderlerin düşürülmesi ve nihai olarak kârlılığın artırılması şeklindedir.

Belirtilen hedefler doğrultusunda, 2019 faaliyet yılını tamamlayan Şirketin 2020 yılında da birincil önceliği, devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde ve kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmek, portföyünde bulunan arsalar üzerinde doğru zamanda en iyi kullanım ve fayda sağlayacak, çağdaş, etik ve sürdürülebilir projelerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

Tüm bu faaliyetlerin yanı sıra, büyüme ve gelir artışını sağlayacak projelere ve gayrimenkullere ilişkin yatırım fırsatları da yakından izlenmekte ve yatırım stratejisi doğrultusunda değerlendirilmektedir. Faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler göz önünde bulundurulmakta ve yatırım ve fonlama kararlarında kur ve faiz riski ehemmiyetle takip edilmekte, kur ve faiz riskinin yönetimi anlamında gerekli tedbirler alınmaktadır.

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

Yatırımcılarla İlişkiler Bölümü; pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri ve genel kurul süreci başta olmak üzere, tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirket'te 2005 yılında oluşturulan "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", aynı zamanda "Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi" ile "İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi"nden sorumlu olan Grup Başkanı'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir.

Yatırımcılarla İlişkiler Bölümü; pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri ve genel kurul süreci başta olmak üzere, tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir.

Bölüm, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, bölüm yöneticisi yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılmaktadır.

Yatırımcılarla İlişkiler Bölümü, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapmakta olup, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören Kurumsal Yönetim Komitesi ise Bölüm'ün yıl içerisinde yürüttüğü faaliyetleri aktif olarak gözetmekte ve düzenli olarak toplanmaktadır.

Bölüm'ün yöneticisi aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarının tamamına katılmış; Bölüm faaliyetleri ve dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ile pay sahipleri başta olmak üzere yatırım şirketlerinin değerlendirme

ve analizleri hakkında Komite'ye bilgi vermiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ve görüşülen konulara ilişkin hazırlanan dokümanlar, toplantılar sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

Yönetim kuruluna düzenli yapılan raporlamaların yanı sıra Bölüm, "Yıllık Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu" hazırlamakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekretarya işlerini yürütmektedir.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2019 yılı içerisinde; yerli-yabancı yatırım şirketlerinin analist ve fon yöneticileri ve pay sahipleri ile Şirket merkezinde birebir toplantılar yapmıştır.

Yıl içerisinde, Bölüm'e ulaşan 100'ü aşkın sözlü ve yazılı bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı pay sahibi veya yatırım şirketlerinden gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık yarısı bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden, diğer yarısı ise kurumsal bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmaktadır.

Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Bölüm'ün e-posta adresi gerekse Şirket 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.

Pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu kurumları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi talepleri cevaplandırılmakta, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara mümkün olduğu ölçüde destek verilmektedir.

Bilgi taleplerine ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmekte, aracı kurumlara rapor hazırlama veya model güncelleme dönemlerinde gerekli destek verilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ile diğer finansal tablolar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu(KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca,

Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımı etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, pay sahipleri ve yatırım şirketleri başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgiye erişimi sağlanmaktadır.

Şirket internet sitesi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik kapsamında "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümünü içermektedir. Pay Sahipleri, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, Merkezi Kayıt Kuruluşu(MKK)'nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Hisse Senedi Performansı" bölümünde veri sağlayıcı kuruluş tarafından sağlanan veriler üzerinden, yatırımcıların gerek hisse senedi performansına gerekse Şirket'in yaptığı bildirimlere kolaylıkla ulaşmaları sağlanmaktadır. Hisse senedi performansına İngilizce internet sitesinde de yer verilmektedir.

Ayrıca, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün "Dağıtım Listesi"ne kayıt olan pay sahipleri veya yatırım şirketi çalışanlarına, özel durum açıklamaları, finansal sonuçlar vb. konulara ilişkin e-posta gönderimi yapılmaktadır.

Genel Kurul Süreci

Şirketin "2018 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı", Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş olup; toplantı 26 Mart 2019 tarihinde, 676,3 milyon TL sermaye karşılığı, %70,5 oranında katılımla gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurul dokümanları toplantı tarihinden 21 gün önce KAP, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ve Şirket internet sitesinde yayımlanarak pay sahiplerinin incelemesine sunulmuştur. Pay sahiplerinin genel kurulda görüşülecek konularla ilgili olarak önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve tüm genel kurul dokümanları Türkçe ve İngilizce olarak Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır.

Genel kurul toplantısı sonrasında toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve toplantı tutanağı ayrıca Şirketler Bilgi Portalı'na da yüklenmiştir. Genel

kurul süreci boyunca yapılan özel durum açıklamaları ve bildirimler, ayrıca Bölüm'ün "Dağıtım Listesi"nde yer alan yerli ve yabancı pay sahibi veya yatırım şirketleri ile de paylaşılmıştır.

Genel kurul toplantısında sorulan sorular ve cevapları, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.5. sayılı ilkesi kapsamında Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır.

Şirket'te, denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak düzenlenmiştir.

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

Şirket'te, denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve

örgütlenme çerçevesine uygun olarak düzenlenmiştir. 2008 yılı Kasım ayında kurulan İç Sistemler Birimi, Şirket'in diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup 2012 yılı Haziran ayından itibaren Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaya başlamıştır. Şirket'teki iç kontrol faaliyetleri de İç Sistemler Birimi bünyesinde yürütülmektedir.

Denetim faaliyetlerinden sorumlu olan Birim çalışmalarını, Şirket'in İç Sistemler Birimi'nin kuruluş ve işleyişini, faaliyetlerini, çalışanlarının görev, yetki ve sorumluluklarını, çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "İş Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Sistemler Birimi Yönetmeliği" çerçevesinde yürütmektedir. İç Sistemler Birimi'nin 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, 2018 yılı Eylül ayından itibaren İç Sistemler Birimi tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Birim, Şirket faaliyetleriyle bütünlüklük risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu üyelerinin bilgisine

sunulmaktadır. Söz konusu raporda, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünlüklük temel riskler bazında analiz ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket'in faaliyetleriyle bütünlüklük riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

İş GYO'nun kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanları İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'nin desteğini yanlarına alarak kendilerini geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedirler.

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 Birimi proaktif ve yenilikçi bir bakış açısıyla Şirket'in stratejik kararlarında etkin olma bilinciyle diğer birimler ile işbirliği içinde, iletişime açık çalışma biçimi sistematiki 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 Birimi'nin desteğini yanlarına alarak kendilerini geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedirler. Bu kapsamda Şirket için "Her Çalışanı Geleceğin Lideri"dir.

İnsan Kaynakları Politikası

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

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

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

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Şirket çalışanlarına Bireysel Emeklilik Sistemi'ne dâhil olması durumunda işveren katkısı sağlanmakta olup; tüm çalışanlara kurumsal sağlık sigortası ve hayat sigortası yapılmaktadır. Ayrıca tüm çalışanlara günlük yemek katkısı ile ulaşım için servis imkânı tanınmaktadır.

Çalışanların görev tanımları iş analizleri sonucunda oluşturulmuştur. Çalışanlardan performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve pay sahiplerine katkı sağlayacağını fark etmeleri beklenmektedir. Bu nedenle; performans değerlendirme kriterleri ve çıktı sonuçları çalışanlar ile paylaşılmaktadır. Kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanlar İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'nin 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 çalışmaları için her türlü zemin hazırlanmıştır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'ne ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

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.

İş GYO'da Eğitim

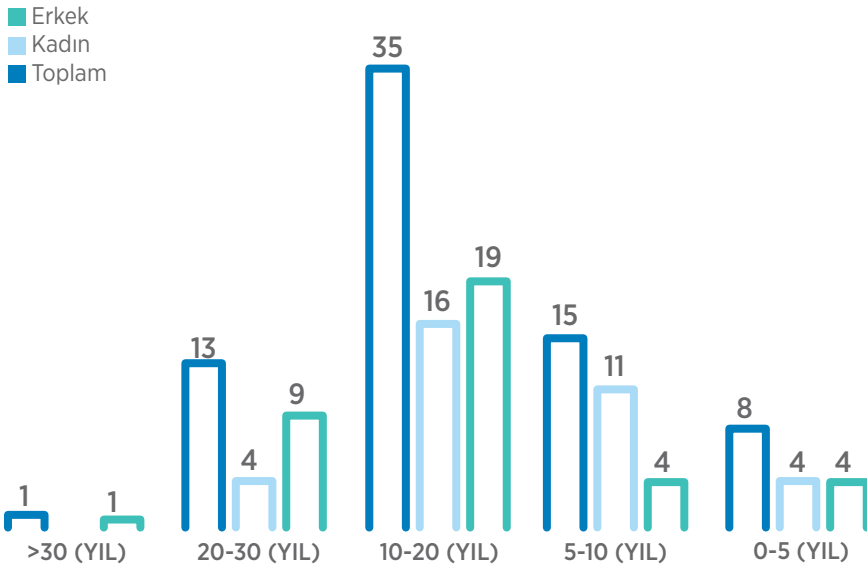
Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket'in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. İş GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2019 yılında; Güven

Facilitasyonu gibi yetkinlik gelişimi odaklı eğitimlerin yanı sıra; vergi, finans, muhasebe, insan kaynakları, kişisel verilerin korunması, bilgi güvenliği gibi mesleki bilgileri güncelleyen farklı eğitimlere katılım sağlanmıştır. Ayrıca çalışanların iş süreçleri ile ilgili sermaye piyasası lisanslama eğitimlerine katılımları sağlanmıştır.

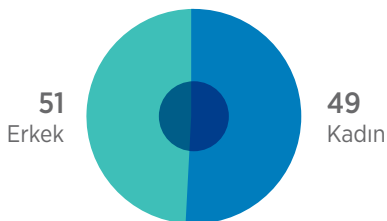
Organizasyon Yapısı

Yıl içerisinde Şirketin organizasyon ve yönetim yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

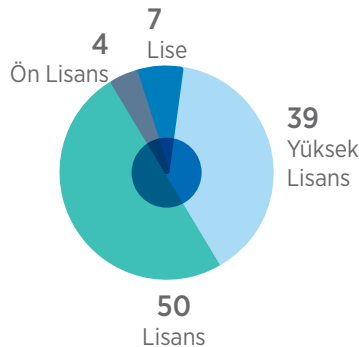
Toplam İş Tecrübesi Dağılımı (Kişi)



Cinsiyet Dağılımı (%)



Eğitim Dağılımı (%)



İş GYO, hissedarlarına yüksek getiri kazandırma gibi ana hedeflerinin yanı sıra toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir.

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 edinmesine gerekse sosyal açıdan zenginleşmesine yönelik olarak gerçekleştirilen faaliyetler, temelinde insanı barındıran Şirket misyonumuz ile de örtüşmektedir.

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

İş GYO olarak toplumsal sorunlar, ihtiyaçlar ve beklentiler karşısındaki çözümünden yana tutumumuzu ortaya koymak ve toplumsal vizyonumuzu yansıtmak amacıyla başlatılan sosyal sorumluluk girişimimiz, tüm Şirket çalışanlarıyla birlikte planlanmış, çeşitli projelerin ve uygulamaların geliştirildiği bu süreçte tüm çalışanlarımızın yaklaşımları ve katkıları büyük önem arz etmiştir.

Yürütülen çalışmalar sonucunda; Şirketimiz için ‘sosyal yatırım’ beklentisinin yüksek olduğu ve İş GYO’nun sosyal yatırım yapmasının gerekliliği ortaya çıkmış ve tüm bu yaklaşımlardan doğan ortak söylem ise; “İş GYO olarak herkesin daha iyi yaşam olanaklarına erişmesini önceliğimiz olarak kabul ediyor, ulaşabildiğimiz herkesi bu yönde donatmak, etkilemek,

yol göstermek ve harekete geçirmek için çalışıyoruz” olarak belirlenmiştir. Sosyal yatırım prensibimiz ise odaklandığımız sorun alanında kapsamlı analiz yaparak gerçek ihtiyacı saptamak, ihtiyaç sahibi hedef kitleye yönelik gerçek fayda sağlayacak, kapsayıcı, değişim yaratacak bir model geliştirme yönünde şekillenmiş olup, süreç içerisinde ortaya çıkan tüm projelerin odağında çocuk ve eğitim konuları en çok öne çıkan eğilimler olmuştur.

İş GYO markasının temel değerleri, hedefleri ve kamuoyunda yaratmak istediği pozitif sosyal etkiyi baz alarak başlatılan bu girişim 2018 yılında hayata geçirilmiş ve dünya literatürüne girmeye aday bir proje olmuştur.

Benim Yaratıcı Dünyam

İş GYO Kurumsal Sosyal Sorumluluk takımının yaklaşık 3 yıl boyunca odaklandığı sorun; mevcut eğitim sisteminin çocuklara vizyon kazandırma ve yetkinliklerini geliştirmeye yönelik katkı sağlamada eksik kalması olarak belirlenmiştir. Yapılan analizlerde çocukların taşıdığı yaratıcılık potansiyelinin en önemli değerlerden biri olduğu, çocukların yaratıcılığını geliştirmek amacıyla yapılacak çalışmaların çocuklar için en önemli kazanım olacağı tespit edilmiş ve bu doğrultuda alternatif eğitim, öğretim, gelişim olanaklarından yoksun çocuklara alternatif eğitim ve destek programları geliştirmek çözüm önerisi olarak ortaya çıkmıştır. Proje kapsamında erişilecek çocuklar için kültür sanattan, doğaya, teknolojiye, tarih bilinci kazandırılmasına kadar geniş bir çerçevede olanaklar havuzu yaratılmasında mutabık kalınmıştır. Diğer yandan hızla dijitalleşen dünyada çocuklarda geliştirilmesi ve yetkinlik kazandırılması gereken tek beceri olarak kabul edilen yaratıcılık konusunda çalışılması, çocukların yaratıcı düşünme

ve üretme becerilerini geliştirmeye yönelik bir eğitim program geliştirilmesi ve uygulanması kararlaştırılmıştır.

Çalışma alanlarını ve bu çalışma alanlarında gerçekleştirilecek toplumsal projelerin belirlenerek, hayata geçirilmesi doğrultusunda Koç Üniversitesi akademisyenleri ile Akademik Danışma Kurulu oluşturulmuştur. Bu kurul ile beraber çalışarak projenin yol haritası ve program içeriği belirlenmiştir. Sivil toplum kuruluşu olarak TOÇEV ile işbirliği yapma kararı alınmış; çalışma programı, uygulama illeri, eğitime başlatılacak çocuklar üzerinde görüşmeler yapılmıştır.

İş GYO Kurumsal Sosyal Sorumluluk Takımı’nın yürüttüğü tüm çalışmalarda ve literatür taramalarında ne Türkiye’de ne de dünya literatüründe çocukların yaratıcılıklarını geliştirdiği kanıtlanmış bir proje bulunamamış ve bu ihtiyaca çözüm üretebilmek adına “Benim Yaratıcı Dünyam” Projesi hayata geçirilmiştir. Benim Yaratıcı Dünyam Projesi genellikle etki yaratılamayan veya küçük etki bulunabilen bir bilişsel gelişim sürecine; 21. yüzyıl becerilerinden biri olarak kabul edilen yaratıcılık konusuna odaklanmıştır.

Hedeflenen kazanımları gerçekleştirebilmek için 9 haftalık programla 5 tema etrafında çocukların yaratıcı düşüncelerini ortaya koymaları teşvik edilmiş ve çocukların yaratıcılık kapasitelerini geliştirmeleri için uzmanların desteğiyle özel olarak tasarlanan eğitimler uygulanmıştır. Eğitimler, İstanbul ve Samsun’da 9-10 yaş aralığında toplam 264 çocuğa verilmiştir. “Okumak her çocuğun hakkıdır” ilkesiyle milyonlarca çocuğun eğitim hakkına sahip çıkan Tüvana Okuma İstekli Çocuk Eğitim Vakfı (TOÇEV) işbirliğinde hayata geçirilen projede çocukların tamamı düşük sosyo-

Benim Yaratıcı Dünyam programının etkin olup olmadığı bilimsel yöntemlerle akademisyenler tarafından ölçülmüş ve dünya literatürüne girmeye aday bir çalışma olduğu kanıtlanmıştır.

ekonomik statü grubundan seçilmiştir.

Benim Yaratıcı Dünyam programının etkin olup olmadığı bilimsel yöntemlerle akademisyenler tarafından ölçülmüş ve dünya literatürüne girmeye aday bir çalışma olduğu kanıtlanmıştır. İhtiyaçların belirlenme süreci, kurumsal sosyal sorumluluk stratejisi çıkarma, uygulama metodolojisinin tasarlanması, yöneticilerin ve çalışanların dâhil edilme yöntemi, sosyal yatırımların planlanması, proje geliştirme, işbirlikleri modeli, ölçümleme ve alınan sonuç ile bütünsel olarak değerlendirildiğinde, Benim Yaratıcı Dünyam Projesi, Türkiye’de ve dünyada bir ilk olma özelliğini taşımaktadır.

Elde edilen bu başarı nedeniyle Benim Yaratıcı Dünyam Projesi’nin ikinci döneminin uygulanmasına karar verilmiştir. Eğitimler 9 haftalık bir programla Samsun ve İstanbul’daki 6 okulda 450 çocuğun katılımıyla gerçekleşmiştir. Koç Üniversitesi’nden akademisyenlerin danışmanlığında hazırlanan eğitim programı, TOÇEV aracılığıyla projenin ikinci döneminde ilk defa, İstanbul İl Millî Eğitim Müdürlüğü tarafından seçilen Beykoz ve Gaziosmanpaşa ilçelerinde bulunan beş okulun örgün eğitiminin içinde uygulanmıştır. İlk dönem uygulamasından elde edilen veriler ışığında programın daha da verimli hale getirilmesi için Benim Yaratıcı Dünyam Program Geliştirme, Ölçme ve Değerlendirme ekipleri tarafından etki optimizasyonu amacıyla eğitim içeriklerinde birtakım revizyonlar yapılmıştır. İlk dönemde, uygulanan modelin çocukların özellikle sözel yaratıcılık yeteneklerini geliştirdiği kanıtlanmıştır. Bu nedenle projenin ikinci döneminde uygulanan programda şekilsel yaratıcılık yeteneklerine de odaklanılmıştır.

İkinci dönem programına katılan 450 öğrenci iki gruba ayrılarak birinci grup ilk dönemin programına, ikinci grup ise ikinci dönemde uygulanan revize programa dâhil edilmiştir.

Her iki program kendine özel ve ortak kazanımlar sunmaktadır. Elde edilen bulgular, programın okul ortamında ve büyük sayıda öğrenciden oluşan gruplarda da uygulanabilir ve etki oluşturabilir nitelikte olduğunu göstermiştir. Ayrıca ölçme değerlendirme sonucunda her iki programın da çocukların yaratıcılık yeteneklerini geliştirme hedefiyle uygulanabilir olduğu kanıtlanmıştır.

Çocuklar üzerinde olumlu etkiler bıraktığı kanıtlanan Benim Yaratıcı Dünyam projesi Koç Üniversitesi akademisyenleri tarafından hazırlanan makaleyle dünya literatürüne girmeyi ve daha çok sayıda çocuğa ulaşmayı hedeflemektedir.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2019 yılında da sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya destek vermeyi 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. 2019 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 dâhilinde 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 konularıyla ilgili olarak veya

Ülkede veya ülke dışında meydana gelen doğal afetlerle ilgili olarak bağış yapılabilir.

Şirket yıl içerisinde bağış yapmamıştır.

Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

İş GYO'nun, ana ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak; kiralama faaliyetleri, taşınmaz alım satım işlemleri ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları, ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri, sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile diğer bankacılık hizmetleri, diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir.

İş GYO'nun faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetleri kapsamında ilişkili taraflardan 2019 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 139.955.651 TL'dir. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. 'de yer alan hesaplarında 383.923.445 TL tutarında nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır. İş GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. 'den 40.671.104 TL tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD doları ve 879.000.000 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 855.585.408 TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Ayrıca Şirket'in ihraç etmiş olduğu tahvillerin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 6.539.052 TL tutarındaki kısmı grup şirketlerinde bulunmaktadır. Şirket 2019 yılı içerisinde İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılım paylarına 352.215.000

TL aynı ödeme yapılması yoluyla yatırım yapmıştır. Bu kapsamda Şirketin dönem sonu finansal tablolarında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.'ye 204.689.747 TL ticari borcu bulunmaktadır. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan İstanbul Tuzla Karma'nın 31.402 m² brüt alana sahip 21 adet bağımsız bölümü 310.000.000 TL + KDV bedel ile Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. 'ye satılmıştır.

Bu kapsamda İş GYO 2019 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporunun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 25 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 2019 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirket'i zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır."

Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

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

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

Yıl içerisinde, Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında herhangi bir idari yahut adli yaptırım 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, mevcut söz konusu düzenlemeler dışında başka bir önlem alma ihtiyacı doğmamıştır. Şirketin, ilave önlem almamış olması sebebiyle uğradığı zarar söz konusu değildir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6 ve 1.3.7 sayılı İlkeleri Kapsamında Açıklama

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar sıhri hısımlarının, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında, Şirketimize ulaşan bilgilendirme gerektiren önemli bir işlemleri bulunmamaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu üyeleri Sayın Murat Doğan ve Sayın İ. Hakkı Akşener, İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesi olarak, Şirket Genel Müdürü Sayın Hasan K. Bolat ise aynı şirkette Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Şirketin idari sorumluluğu bulunan bazı yöneticileri Şirketin iştiraki olan Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nda görev yapmakta olup, söz konusu hususa yöneticilerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin söz konusu görevleri çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

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.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu üyelerine tanınan mali menfaatler ücretten oluşmakta olup, yönetim kurulu üyelerine yıl içerisinde sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 1.168 bin TL'dir.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime (Genel Müdür ve Grup Başkanları) sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 4.252 bin TL'dir.

Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst yönetime verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarı 438 bin TL'dir.

Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyeleri ve 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.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

Dönem içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen:

- 02 Ocak 2019 Tarihli ve 30643 Sayılı Resmi Gazete’de “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.ç)”
- 18 Ocak 2019 Tarihli ve 30659 Sayılı Resmi Gazete’de “7161 Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”
- 01 Mart 2019 Tarihli ve 30701 Sayılı Resmi Gazete’de “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 28 Nisan 2019 Tarihli ve 30758 Sayılı Resmi Gazete’de “Kişisel Verilerin Silinmesi, Yok Edilmesi veya

Anonim Hale Getirilmesi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”

- 28 Nisan 2019 Tarihli ve 30758 Sayılı Resmi Gazete’de “Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 30 Mayıs 2019 Tarihli ve 30789 Sayılı Resmi Gazete’de “Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 10 Temmuz 2019 Tarihli ve 30827 Sayılı Resmi Gazete’de “7181 Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”
- 25 Temmuz 2019 Tarihli ve 30842 Sayılı Resmi Gazete’de “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik

Yapılmasına Dair Yönetmelik”

- 31 Ağustos 2019 Tarihli ve 30874 Sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”
- 27 Eylül 2019 Tarihli ve 30901 Sayılı Resmi Gazete’de “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.d)”

yayımlanmış olup; adı geçen mevzuat değişiklikleri İş GYO faaliyetleri açısından değerlendirilmekte ve mevzuatlara uyum için gerekli görülen tüm çalışmalar yapılmış ya da yapılmaktadır.

Hizmet Alınan Başlıca Firmalar

Vergi Danışmanı

PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu:

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

2019 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.

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2019 Yılında Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketler

İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

2019 Yılında Danışmanlık ve Aracılık Hizmeti Alınan Şirket

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

2019 yılında Yatırım ve Portföy Hizmeti Alınan Şirket

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır.

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

Portföy Bilgileri

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

OFİS

İstanbul İş Kuleleri (Kule 2 - Kule 3)
İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Ankara İş Kulesi
İstanbul Maslak Ofis Binası
İstanbul Taksim Ofis Lamartine

ALİŞVERİŞ MERKEZİ

İstanbul Kanyon AVM
İzmir Ege Perla AVM
İstanbul Marmara Park AVM
İstanbul Kule Çarşı
Diğer (Muğla Marmaris Mallmarine AVM, İstanbul Tuzla Meydan Çarşı)

KONUT

Kartal Manzara Adalar
İzmir Ege Perla Konut ve Ofis

GAYRİMENKUL PROJELERİ

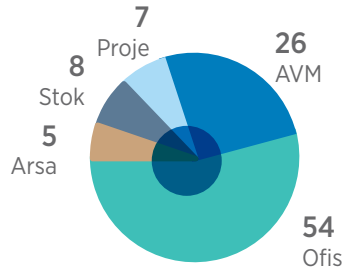
İstanbul Finans Merkezi Projesi
İstanbul İnistanbul Konut Projesi

ARSALAR

İstanbul Tuzla arsası (53.459 m²)
İstanbul Üsküdar arsası (32.081 m²)
İstanbul Levent'te İş Kuleleri önündeki arsa (7.613 m²)



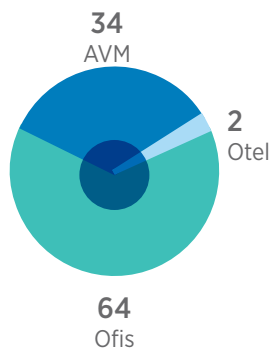
Gayrimenkul Portföyü Değeri - Tür Dağılımı (%)



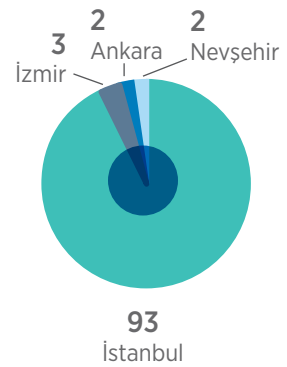
Gayrimenkul Portföyü Değeri - Bölge Dağılımı (%)



Kira Geliri - Tür Dağılımı (%)



Kira Geliri - Bölge Dağılımı(%)



* Nevşehir'de bulunan otel yıl içerisinde satılmıştır.

İstanbul İş Kuleleri Kompleksi

(Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı)

Lokasyon:

İstanbul-Beşiktaş, Levent

Portföye Giriş Tarihi:

1999

Brüt Alan (m²):

109.438

Ekspertiz Değeri (TL):

1.106.403.000

2019 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

39.566.280*

* Kule 3'ün mevcut doluluk oranı yaklaşık %47 olup, bu kapsamda Kompleksten kısmi kira geliri elde edilmiştir.



İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi

Lokasyon:

İstanbul-Tuzla

Tamamlanma Tarihi:

2015

Brüt Alan (m²):

184.600

Ekspertiz Değeri (TL):

1.198.000.000

2019 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

92.931.256

Mimari Tasarım:

SOM | Skidmore, Owings & Merrill LLP



İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi



Lokasyon:

İstanbul-Beşiktaş, Levent

Açılış Tarihi:

2006

Brüt Alan (m²):

81.761*

Ekspertiz Değeri (TL):

614.479.043**

2019 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

42.600.041**

* AVM toplam brüt alanı

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

İzmir Ege Perla

(AVM, Konut ve Ofis)



Lokasyon:

İzmir-Konak

Tamamlanma Tarihi:

Brüt Alan (m²):

147.391

Ekspertiz Değeri (TL):

330.363.000*

2019 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

6.350.277*

Mimari Tasarım:

Emre Arolat

* AVM ile portföydeki konut ve ofislere ilişkin değeri ve geliridir.



İstanbul Marmara Park AVM



Lokasyon:

İstanbul-Esenyurt

Açılış Tarihi:

2012

Brüt Alan (m²):

204.160

Ekspertiz Değeri (TL):

202.139.000

2019 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

26.842.341*

* Şirket, Marmara Park AVM'nin geliştirildiği arsadan üst hakkı geliri elde etmektedir.



Ankara İş Kulesi

Lokasyon:

Ankara-Çankaya

Portföye Giriş Tarihi:

1999

Brüt Alan (m²):

28.998

Ekspertiz Değeri (TL):

151.865.000

2019 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

5.465.523



İstanbul Maslak Ofis Binası



Lokasyon:

İstanbul-Şişli-Ayazağa

Portföye Giriş Tarihi:

2001

Brüt Alan (m²):

13.559

Ekspertiz Değeri (TL):

114.923.000

2019 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

856.561*

* Mevcut doluluk yaklaşık %5 olup, taşınmazdan kısmi kira geliri elde edilmiştir.

İstanbul Taksim Ofis Lamartine

*Ofis
Lamartine*



Lokasyon:

İstanbul-Beyoğlu

Tamamlanma Tarihi:

2013

Brüt Alan (m²):

4.624

Ekspertiz Değeri (TL):

57.042.000

2019 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

2.183.601

İstanbul İnistanbul Konut Projesi



Lokasyon:

İstanbul-Zeytinburnu

Yatırım Bedeli* (TL):

1.180 milyon TL

Ekspertiz Değeri (TL):

125.614.229**

Mimari Tasarım:

Perkins & Will

* Söz konusu yaklaşık yatırım bedeli (Finansman ve KDV hariç) Nef ile ortak yatırım bedelidir.

** 605 Bağımsız bölüm için geçerli değerdir.

İnistanbul Projesinde 1. 2. ve 3. etaplar tamamlanmış, teslimleri gerçekleştirilmiştir. 4. etapta inşaat çalışmaları devam etmektedir. Projenin toplam satış oranı %99'dur.



İstanbul Finans Merkezi Projesi

Lokasyon:

İstanbul-Ümraniye

Yatırım Bedeli* (TL):

380 milyon TL

Ekspertiz Değeri (TL):

210.047.000

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):

33.000

Mimari Tasarım:

HOK Architecture & DOME Mimarlık

* Finansman ve KDV hariç



Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu



Güney Bağımsız Denetim ve
SMMM A.Ş.
Maslak Mahallesi Eski Büyükdere
Cad. Orjin Maslak Plaza No: 27
Sarıyer 34485
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No: 479920

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 30 Ocak 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

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



27 Şubat 2020
İstanbul, Türkiye

Olağan Genel Kurul Gündemi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2019 Yılına İlişkin Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2019 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporu'nun okunması,
3. 2019 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2019 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
5. 2019 yılı faaliyet kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin tespiti,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti,
8. Denetçinin seçilmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
10. 2019 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2020 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
11. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi.

Özet Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Pay Sahiplerimiz

2018 yılının son çeyreğinden başlayarak bir dengelenme sürecine giren Türkiye ekonomisi, üç çeyrek sonunda tekrar büyüme patikasına yönelmiş; 2019'un üçüncü çeyreğinde beklentileri aşarak %0,9 büyümüştür.

Başarılı politika ve senkronize uygulamalarla desteklenen bu süreçte; zayıf iç talep koşulları ve TL'nin görece istikrarlı seyri, enflasyon rakamlarına olumlu yansımıştır. 2019'a %20 seviyelerinde başlayan yıllık TÜFE, yılı %11,84 ile tamamlamıştır. Süregelen piyasa dinamiklerinin etkisiyle TCMB'nin kademeli olarak politika faizini %24'ten %12 seviyesine çekmiş olması da, iktisadi faaliyette hareketlenme ile büyüme görünümüne olumlu etkisini göstermiştir.

2018 yılının son çeyreğinde başlayan ve 2019 yılının 3. çeyreğine kadar süren konjonktürde, inşaat ve finansman maliyetlerindeki artış, bununla beraber yatırım iştahındaki azalış; inşaat sektöründeki küçülme ve gayrimenkul piyasasındaki durgunluğu beraberinde getirmiştir.

Ağustos ayından itibaren kamu bankalarının önderliğinde konut kredi faiz oranlarında yapılan indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır. Konut satışlarındaki canlanma konut fiyat endeksine de yansımış ve fiyatlar artış eğilimine girmiştir. İnşaat sektörü güven endeksinde de kademeli bir artış gözlenmektedir.

2019 yılı konut satışları %1,9 gibi sınırlı bir azalış gösterirken, yine devlet kanalı ile sağlanan avantajların etkisiyle yabancılara konut satışı artış eğilimini sürdürmüştür. Ofis ve perakende pazarında arz tarafında azalışa rağmen süreklilik hâkimdir. TL bazında fiyatlar dengeye oturmuştur.

Şirketimiz, 2019 yılında ekonomik normalleşmeye uyum sağlama yönünde çalışmalarına devam etmiş ve gerek elde ettiği kira gelirlerini gerekse satış gelirlerini artırma amacıyla aksiyonlar almıştır. Süregelen tüm olumsuz piyasa koşullarına karşın mevcut yatırımlarını tamamlamış ve güçlü bilanço yapısıyla sektörde yaşanan daralmaya rağmen değerini koruyan nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir. Geçmiş yıllarda yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkilerinin hissedilmeye devam ettiği 2019 yılında Şirketimiz finansal yeterlilikleri doğrultusunda stratejik planlamasını yaparak geliştirilecek yeni projelerin zamanlamalarını gözden geçirmiştir. Sektör dinamikleriyle uyumlu olacak şekilde projelerimizle ilgili tüm çalışmalarımız 2019 yılı boyunca da devam etmiş; mevcut projelerimizin kiralama, satış ve teslim hedeflerine ulaşılmasına öncelik verilmiş, portföyümüzde bulunan taşınmazların doluluk oranlarının artırılması ve istikrarlı kira gelirimizin devamlılığı sağlanmıştır.

31.12.2019 itibarıyla,

- Aktiflerimiz 5.716,4 milyon TL,
- Özkaynaklarımız 3.860,2 milyon TL,
- Toplam portföy değeri 5.488,4 milyon TL,
- Gayrimenkul portföy büyüklüğü 4.701,5 milyon TL

olarak kaydedilirken net dönem kârımız ise 297,4 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

Tüm paydaşlarımıza destek ve güvenleri için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu

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.

2018 Yılı Dönem Kârına İlişkin Bilgi

Şirket'in 26 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim Kurulu'nun 2018 yılı dönem kârının dağıtımına ilişkin kâr payı dağıtım önerisi çerçevesinde, genel ekonomik konjonktür dikkate alınarak, Şirketin finansman giderlerini ve nakit akışlarını optimize etmek amacıyla kâr payı dağıtılmamasına ve Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulunun 2019 Yılı Faaliyet Kârının Dağıtımına İlişkin Kâr Payı Dağıtım Önerisi

Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kâr Dağıtım Politikası uyarınca;

- Şirketin mevcut stratejileri çerçevesinde, genel ekonomik konjonktür ve Şirket finansman politikası dikkate alınarak, Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla kâr payı dağıtılmaması,
- Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılması önerilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2019 Yılı Kâr Payı Dağıtım Tablosu (TL)

1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	958.750.000	
2.	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	70.745.748,38	
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	297.389.779,00	99.843.531,84
4.	Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı	297.389.779,00	99.843.531,84
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	4.992.176,59	4.992.176,59
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	292.397.602,41	94.851.355,25
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	292.397.602,41	
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	
	- Nakit	0,00	
	- Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	0,00	
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
13.	Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	
	- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00	
	- Çalışanlara	0,00	
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	
18.	Özel Yedekler	0,00	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	292.397.602,41	94.851.355,25
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2019 Yılına Ait Kâr Payı Oranları Tablosu

	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN KÂR PAYI	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)		TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0
	B	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0
	TOPLAM	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemine inanan ve ilkelere uyumu gözeterek Şirket, ilkelere dört ana unsuru olan eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimseyerek faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bu kapsamda Şirket, pay sahipliği haklarının kullanımı ve kamunun aydınlatılması konularında ilgili düzenlemeler çerçevesinde hareket etmekte, tüm menfaat sahipleriyle olan ilişkilerin kamuya açıklanmış "Etik Kurallar" çerçevesinde yürütülmesini gözetmekte ve Şirket Yönetim Kurulu oluşturulan Komiteler ve mekanizmalar kapsamında faaliyetlerini ilkelere uyumlu olacak şekilde yürütmektedir.

Şirketin Yatırımcı İlişkileri Bölümü, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri ile genel kurul işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımını ilgilendiren süreçleri etkin bir biçimde yönetmiştir. Bölüm, söz konusu süreçlere ilişkin hususların kamuya açıklanmasında aktif olarak görev almış, Şirket internet sitesinin pay sahiplerini yakından ilgilendiren bölümlerinin güncel tutulmasını sağlayarak pay sahipliği haklarının kullanımını gözetmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 3'ü bağımsız olmak üzere icrada görevli olmayan 9 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri bir sonraki genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmekte olup; yıl içerisinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında yönetim kurulu üyelerinin tamamı yeniden seçilerek görevlerine devam etmiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin kaç yıldır Şirket Yönetim Kurulu'nda görev aldığı, Şirket dışı görevleri gibi bilgiler üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer almaktadır.

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, yıl içerisinde düzenli olarak toplanmış, yönetim kurulu toplantılarının çoğu yönetim kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiş, kararlar oy birliğiyle alınmıştır.

Yönetim Kurulu bünyesinde Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken

Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş olup, Komiteler faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumlulukları kapsamında etkin olarak yürütmüş, hazırlanan raporlar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar ile Yönetim Kurulu'nun çalışmalarına katkıda bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirkette Kurumsal Yönetim Komitesi 2007 yılında kurulmuş olup, Komite başlıca görevleri kapsamında kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri takip etmekte, Şirketin ilkelere uyumunu izlemekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini yaparak gerekli çalışmaları yürütmekte ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunarak kurumsal yönetim sisteminin sürekli olarak iyileştirilmesinde aktif rol oynamaktadır.

Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu üyeliği için bağımsız üye adaylık tekliflerini adayların bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmiş, rapora bağlamış ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Ayrıca, Yönetim Kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlerin belirlenmesine ilişkin tavsiye niteliğinde karar alıp, Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirmiş, Şirket iç sistemlerinin işleyişini ve etkinliğini rapora bağlamıştır.

Şirket, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere ilişkin uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstererek, gönüllü ilkelere çoğuna uyum göstermektedir.

Şirket; uyulması zorunlu olmayan ilkelere; 3.3.5, 3.3.8., 4.4.2, 4.4.7., 4.6.1, 4.6.5. sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.5.2., 3.2.1., 4.3.9., 4.5.5. sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır. Yıl içerisinde, kısmen uyum sağlanan

veya uyum sağlanamayan gönüllü ilkelere sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Şirketin ilkelere uyum durumuna ve kısmen uyum sağlanan ve uyum sağlanamayan gönüllü ilkelere ilişkin açıklamalara "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nda detaylı olarak yer verilmektedir. Kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanmayan gönüllü ilkelere genel olarak; kapsamlı düzenleme gerektiren, ülkemizde çok fazla uygulama örneği olmayan veya mevcut Şirket ölçeği veya Yönetim Kurulu yapılanması kapsamında ilave düzenleme yapılmamış konulara ilişkin olup, Şirketin ilgili ilkelere uyum sağlama konusunda yakın vadede bir planı bulunmamaktadır.

Şirketin 2019 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Pay sahipleri 2019 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/987-is-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresi üzerinden "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" başlığına tıklayarak, 2019 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu"na ise aynı adreste yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığından ulaşabilirler. Söz konusu başlıklar dışında, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/987-is-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden "Bildirim Sorgu" yapılarak da ulaşılabilir.

2019 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ayrıca Şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında da pay sahipleri ile tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite Raporu

Denetimden Sorumlu Komite Raporu, Komite olarak sorumluluklarımıza bağlılığımızı ve yıl boyunca görevimizi ne şekilde yerine getirdiğimizi açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.

Temel Amaç:

Denetimden Sorumlu Komite'nin temel amacı; Şirketin finansal raporlarının ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun olarak hazırlanması ile Şirketin iç sistemlerinin etkinliğinin ve yeterliliğinin ilgili mevzuat ile Şirketin politikaları çerçevesinde işleyişi konusunda etkin bir yönetim ortaya koymaktır.

Komite Üyeleri:

Denetimden Sorumlu Komite, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtildiği şekilde bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmakta ve 2 üyesi bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği'nde belirlenen kriterlere göre seçilen komite üyeleri Sn. Nihat Uzunoğlu ve Sn. Haluk Büyükbaş olup başkanlık görevi Sn. Uzunoğlu tarafından yürütülmektedir. Komite üyeleri, diğer profesyonel faaliyetleri kapsamında edindikleri geniş ticari ve finansal tecrübeleriyle komiteye katkı sunmaları amacıyla seçilmiştir.

Sorumluluklar:

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları, Komite'nin Görev Yönetmeliği ile düzenlenmiş olup bunlara aşağıda yer verilmiştir.

- Denetimden Sorumlu Komite; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol ile iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komite'nin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.
- Şirketin muhasebe, iç kontrol ve iç denetim sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.
- Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.
- Denetimden Sorumlu Komite, Yönetim Kurulu'nun vereceği diğer görev ve sorumlulukları yerine getirir.

Komite'nin çalışma esasları Şirketimizin kurumsal internet sitesi olan www.isgyo.com.tr'de yer almaktadır.

Komite Performansının Değerlendirilmesi:

Şirketin iç sistemlerinin işleyişi ve etkinliğinin gözden geçirilmesi kapsamında Yönetim Kurulu tarafından Denetimden Sorumlu Komite'nin performansı da değerlendirilmiş; bu bağlamda Komitenin, 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 etkin bir şekilde faaliyet gösterdiği sonucuna ulaşılmıştır.

Toplantılar:

Komite, yıl içerisinde 4 toplanmış olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na 6 defa yazılı bildirimde bulunmuştur. düzenlemiştir. Toplantılar, Komite faaliyetleri ve Şirketin finansal tabloları hakkında yönetim kuruluna bilgi sunulabilmesi amacıyla Yönetim Kurulu toplantılarından önce gerçekleştirilmiştir.

Takvim yılı sonu ile bu raporun tarihi arasında üyelerin tam katılımı ile gerçekleştirilen 1 adet Komite toplantısı daha düzenlenmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite Raporu

Faaliyetler:

Komite, yıl içerisinde finansal raporlama, iç denetim, iç kontrol ve risk yönetimi ile dış denetim alanlarında çalışmalar gerçekleştirmiştir.

Komitenin gerçekleştirdiği faaliyetler aşağıdaki yer almaktadır:

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal raporların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğunun değerlendirilmesine kadar olan bağımsız denetim sürecini gözetmiştir.
- Şirket İç Sistemler Birimi'nin yıllık faaliyet planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş ve düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılarda denetim faaliyetleri ile ilgili bilgi almıştır.
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilmiş bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve gereken önlemlerin alınmasının sağlanmasında gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Denetçi Etkinliği:

Bağımsız denetim sürecinin etkinliği, denetim döngüsünün başlangıcında kilit denetim konularının doğru bir şekilde tanımlanmasına bağlıdır. Kilit denetim konularının değerlendirilmesini içeren detaylı denetim planı bağımsız denetçiler tarafından her yıl Komiteye sunulmaktadır. Raporlama dönemindeki kilit denetim konuları, yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değerlendirme faaliyetleri ile Şirketin toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturan stokların muhasebeleştirilmesi hususlarından oluşmaktadır. Bu alanların her birine ilişkin çalışmalara bağımsız denetçi raporunda yer verilmiştir.

Komite, her yıl icranın bulunmadığı bir ortamda bağımsız denetçiler ile özel toplantılar yaparak geri bildirim için ek bir fırsat sağlamaktadır. Genel anlamda görüşülen konular, denetçinin iş riski ve yönetim etkinliği üzerine değerlendirmesini, yönetimle olan karşılıklı iletişimlerinin şeffaflığını ve açıklığını, yönetim tarafından uygulanan herhangi bir kısıtlamanın olup olmadığını ve mesleki şüpheciliği nasıl uyguladıkları konularını içermektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Şirketimizin bağımsız denetim hizmeti 2017, 2018 ve 2019 faaliyet yılları için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yürütülmüştür.

Nihat Uzunoğlu
Başkan

Haluk Büyükbaş
Üye

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu	54
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	56
Kâr veya Zarar Tablosu	58
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	59
Özkaynaklar Değişim Tablosu	60
Nakit Akış Tablosu	62
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	63

Bağımsız Denetçi Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 3.985.933.501 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Stoklar 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Şirket'in finansal tablolarında, 502.965.011 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 175.000.000 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 30 Ocak 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

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



	Sayfa
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	58
Kâr veya Zarar Tablosu	60
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	61
Özkaynaklar Değişim Tablosu	62
Nakit Akış Tablosu	64
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	65
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	65
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	75
4. Bölümlere göre raporlama	76
5. Nakit ve nakit benzerleri	80
6. Finansal yatırımlar /Türev araçlar	81
7. Finansal borçlanmalar	81
8. Ticari alacaklar ve borçlar	83
9. Diğer alacaklar ve borçlar	84
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	84
11. Stoklar	87
12. Maddi duran varlıklar	88
13. Maddi olmayan duran varlıklar	89
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	89
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	90
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler	91
17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	92
18. Özkaynaklar	92
19. Hasılat ve satışların maliyeti	93
20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	93
21. Niteliklerine göre giderler	94
22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	94
23. Finansman gelirleri/giderleri	94
24. Pay başına kazanç	95
25. İlişkili taraf açıklamaları	95
26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	100
27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	108
28. Raporlama döneminden sonraki olaylar	110
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	111

31 Aralık 2019 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.249.783.479	752.744.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	388.415.387	54.236.749
Finansal yatırımlar	6	173.465.888	--
Ticari alacaklar	8	116.530.503	107.442.054
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	3.064.499	4.680.762
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		113.466.004	102.761.292
Diğer alacaklar	9	5.685.288	718.345
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	--	35.670
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.685.288	682.735
Türev araçlar	6	42.367.396	59.536.713
Stoklar	11	381.840.456	307.030.105
Proje halindeki stoklar	11	121.124.555	209.357.229
Peşin ödenmiş giderler	16	7.497.215	14.386.026
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	2.286.461	2.788.312
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		5.210.754	11.597.714
Diğer dönen varlıklar	16	12.856.791	37.258
Duran Varlıklar		4.466.573.407	4.469.588.445
Finansal yatırımlar	6	221.249.112	--
Ticari alacaklar	8	32.659.874	44.389.008
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		32.659.874	44.389.008
Stoklar	11	175.000.000	174.550.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.741.256	3.088.133
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.724.396.501	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	261.537.000	474.295.599
Maddi duran varlıklar	12	38.460.738	33.814.159
Maddi olmayan duran varlıklar	13	931.084	1.015.609
Peşin ödenmiş giderler	16	8.597.842	5.982.425
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.597.842	5.982.425
Diğer duran varlıklar	16	--	53.261.012
TOPLAM VARLIKLAR		5.716.356.886	5.222.332.924

31 Aralık 2019 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.232.364.908	1.091.581.932
Kısa vadeli borçlanmalar	7	464.336.466	--
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	288.256.265	--
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		176.080.201	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	352.420.787	742.664.172
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	205.710.355	235.002.422
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		146.710.432	507.661.750
Ticari borçlar	8	216.937.006	34.901.072
İlişkili taraflara ticari borçlar	25	209.645.274	16.360.219
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	7.291.732	18.540.853
Diğer borçlar	9	12.269.184	20.833.806
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	12.269.184	20.833.806
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		149.036.245	279.436.381
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	17	149.036.245	279.436.381
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	22.831.188	7.283.080
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	25	52.091	257.870
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		22.779.097	7.025.210
Kısa vadeli karşılıklar		5.435.702	5.205.156
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	455.484	390.946
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	4.980.218	4.814.210
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	704.787	1.258.265
Türev araçlar	6	8.393.543	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		623.764.900	573.811.637
Uzun vadeli borçlanmalar	7	621.751.194	572.183.948
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	368.157.840	381.929.982
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		253.593.354	190.253.966
Uzun vadeli karşılıklar		2.013.706	1.627.689
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.013.706	1.627.689
ÖZKAYNAKLAR		3.860.227.078	3.556.939.355
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		36.567.156	30.669.212
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		36.951.956	31.053.049
Diğer kazanç/kayıplar		(384.800)	(383.837)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	65.949.792	59.561.684
Geçmiş yıllar kârları	18	2.261.000.280	1.925.777.515
Net dönem kârı		297.389.779	341.610.873
TOPLAM KAYNAKLAR		5.716.356.886	5.222.332.924

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kâr veya Zarar Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
	Notlar		
Hasılat	19	1.206.509.521	1.098.332.491
Satışların maliyeti (-)	19	(955.966.119)	(837.501.802)
Brüt Kâr		250.543.402	260.830.689
Genel yönetim giderleri (-)	20	(26.958.460)	(24.458.694)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(14.811.380)	(22.287.736)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	342.541.290	341.170.105
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(12.172.591)	(75.436.309)
Esas Faaliyet Kârı		539.142.261	479.818.055
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	1.653.123	1.311.025
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		540.795.384	481.129.080
Finansman gelirleri	23	--	60.395.502
Finansman giderleri (-)	23	(243.405.605)	(199.913.709)
Vergi Öncesi Kârı		297.389.779	341.610.873
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Kârı		297.389.779	341.610.873
Pay başına kazanç	24	0,0031	0,0036

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		<i>1 Ocak - 31 Aralık 2019</i>	<i>1 Ocak - 31 Aralık 2018</i>
	Notlar		
Dönem kârı		297.389.779	341.610.873
Diğer kapsamlı gelirler			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.897.944	3.282.745
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	5.898.907	3.443.040
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(963)	(160.295)
Diğer kapsamlı gelir		5.897.944	3.282.745
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		303.287.723	344.893.618

31 Aralık 2019 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 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		913.750.000	240.146.090	423.981
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
Sermaye artırım		45.000.000	--	--
Temettüler		--	--	--
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981

	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı/ (zararı)	Özkaynaklar
	(223.542)	27.610.009	46.188.875	1.872.724.737	179.956.837	3.280.576.987
	--	--	13.372.809	166.584.028	(179.956.837)	--
	(160.295)	3.443.040	--	--	341.610.873	344.893.618
	--	--	--	(45.000.000)	--	--
	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
	(383.837)	31.053.049	59.561.684	1.925.777.515	341.610.873	3.556.939.355
	(383.837)	31.053.049	59.561.684	1.925.777.515	341.610.873	3.556.939.355
	--	--	6.388.108	335.222.765	(341.610.873)	--
	(963)	5.898.907	--	--	297.389.779	303.287.723
	(384.800)	36.951.956	65.949.792	2.261.000.280	297.389.779	3.860.227.078

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

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

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.2)	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		297.389.779	341.610.873
Dönem kârı			
Dönem Net Kârı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	2.011.049	1.754.156
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.114.831	44.551.397
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.597.600	1.246.896
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	11	517.231	43.304.501
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.777.795	471.074
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	569.798	471.074
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	14	1.207.997	--
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(319.510.314)	(355.782.765)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(326.897.431)	(295.387.274)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	7.387.117	(60.395.491)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler		(1.653.123)	(1.311.025)
- İştiraklerin dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.653.123)	(1.311.025)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(17.872.140)	4.275.408
- Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		1.383	--
- Maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		12.853	--
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	(17.886.376)	4.275.408
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		191.374.845	100.808.351
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(11.253.551)	(8.976.171)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	202.628.396	109.784.522
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		29.770.606	87.522.118
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		185.403.328	223.899.587
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.043.085	(89.409.840)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.616.263	(3.080.001)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(573.178)	(86.329.839)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.966.943)	1.109.898
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.035.610	714.390
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(5.002.553)	395.508
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		20.706.304	411.687.392
Türev varlıklardaki azalış (artış)		(5.438.816)	(119.447)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		4.273.394	59.203.880
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.570.046	(54.626.146)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		19.819.167	(28.995.484)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(11.249.121)	(25.630.662)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(8.564.622)	11.844.192
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(8.564.622)	11.844.192
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		8.393.543	--
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(130.400.136)	(447.805.216)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(130.400.136)	(447.805.216)
Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		15.548.108	(3.656.325)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		38.846.012	55.803.853
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		40.441.479	56.830.357
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(1.595.467)	(1.026.504)
		134.413.303	167.931.828
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(120.206)	(703.641)
Alınan faizler	5, 19	10.576.209	8.898.940
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/sağlanan net nakit		144.869.306	176.127.127
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(42.500.000)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(12.299.508)	(69.189.538)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		352.572.964	64.836.843
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(688.432)	(1.287.425)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(95.764)	(582.426)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(592.668)	(704.999)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		297.085.024	(5.640.120)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	18	--	(68.531.250)
Türev araçlardan nakit girişleri		15.221.016	4.844.126
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.667.066.244	363.254.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.569.220.442)	(324.935.297)
Ödenen faiz	7	(222.098.021)	(174.548.331)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(109.031.203)	(199.916.752)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		332.923.127	(29.429.745)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		578.169	471.671
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		333.501.296	(28.958.074)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	53.467.044	82.425.118
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	386.968.340	53.467.044

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2019 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 iştirak 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 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 72'dir (31 Aralık 2018: 79).

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 ("KGK") 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 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Ocak 2020 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 tasvii etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen 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.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet nakit akış tablosunda TMS 7 Nakit Akış Standardı uyarınca aşağıdaki şekilde yeniden düzenleme yapılmıştır. Söz konusu yeniden düzenlemenin ilgili döneme ait geçmiş yıllar kârı ile net dönem kârı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

	Önceden raporlanan	Yeniden düzenlemenin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	102.934.269	(2.125.918)	100.808.351
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	111.910.440	(2.125.918)	109.784.522
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	(471.671)	87.993.789	87.522.118
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	367.023.153	44.664.239	411.687.392
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(92.342.187)	23.152.649	(69.189.538)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	398.356.624	(35.102.624)	363.254.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(298.264.787)	(26.670.510)	(324.935.297)
Ödenen faiz	(82.636.706)	(91.911.625)	(174.548.331)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2015-2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayımlanmıştır.

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) 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 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'de TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için* minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı *bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi* yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özette

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleneme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

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

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamış /yayınlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2019 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 22).

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

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu 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.

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

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

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

Amortisman

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

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

Sonraki maliyetler

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

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan veya tamamlanmış 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 değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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 varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek genel yönetim giderlerine kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kâr/zararları, kâr veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

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.

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.

ii) 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.

iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iv) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap işlemi yapmaktadır. Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

v) 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.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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.

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 24).

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

2.4.12 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 zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

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

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

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar /kıdem tazminatları

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

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişkideki 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 muhasebeleştirmektedir.

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

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

2.4.16 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.

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 kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.4.19 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.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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.

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 11 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü
- Not 14 Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Cari oran dengesi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.249.783.479 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.232.364.908 TL olup, dönen varlıklar kısa vadeli yükümlülükleri 14.418.571 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 149.036.245 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden takip eden yıl içerisinde yaklaşık 235 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

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 2019	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018
Kanyon	50	3.741.256	50	3.088.133
		3.741.256		3.088.133

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

Kanyon	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	26.376.993	24.125.281
Duran varlıklar	1.255.149	1.753.880
Kısa vadeli borçlar	(19.227.326)	(18.945.317)
Uzun vadeli borçlar	(922.304)	(757.578)
Net varlıklar	7.482.512	6.176.266
Kanyon	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Gelirler	73.089.144	66.157.145
Giderler (-)	(69.782.898)	(63.535.095)

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.653.123 TL tutarında kârı (31 Aralık 2018: 1.311.025 TL) kâr veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

31 Aralık 2019 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 Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel
31 Aralık 2019							
<u>Satış Gelirleri</u>							
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	--	51.300.034
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--
Kira Geliri	5.465.523	39.566.280	856.561	1.040.638	42.600.041	--	4.562.660
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	26.842.341	--
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	50.311	--	86.645	--	--
Diğer Gelirler	--	325.271	--	--	447.567	--	--
Gayrimenkul Gelirleri	5.465.523	39.891.551	906.872	1.040.638	43.134.253	26.842.341	55.862.694
<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti</u>							
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	31.036.413
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--
İşletme Giderleri	--	8.821.183	123.049	--	8.291.760	--	161.932
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	339.161	2.438.385	246.064	27.951	2.073.213	1.096.790	41.030
Sigorta Giderleri	26.421	739.587	22.283	26.708	378.134	--	18.728
Diğer	5.124	98.189	4.591	--	113.051	22.000	--
Satışların Maliyeti	370.706	12.097.344	395.987	54.659	10.856.158	1.118.790	31.258.103
Brüt Kâr	5.094.817	27.794.207	510.885	985.979	32.278.095	25.723.551	24.604.591
Sermaye yatırımları	3.055.291	1.956.852	212.132	--	1.030.497	--	--

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
--	--	310.000.000	--	--	352.215.000	--	2.645.000	716.160.034
--	--	--	--	6.272.241	26.313.142	196.595.598	--	229.180.981
2.183.601	92.931.256	23.965.855	5.854.584	495.693	70.849	--	193.695	219.787.236
--	--	--	--	--	--	--	--	26.842.341
--	--	238.109	--	652.940	--	--	--	1.028.005
--	--	10.588	--	273.305	492.682	--	--	1.549.413
2.183.601	92.931.256	334.214.552	5.854.584	7.694.179	379.091.673	196.595.598	2.838.695	1.194.548.010
--	--	268.925.814	--	--	395.659.836	--	2.651.595	698.273.658
--	--	--	--	5.939.913	25.568.136	172.483.337	--	203.991.386
181.941	--	1.014.755	11.503.392	1.362.883	7.134.071	--	67.942	38.662.908
120.133	1.241.064	653.346	875.398	14.390	1.451.203	344.562	6.369	10.969.059
15.494	834.243	498.733	655.264	4.988	98.581	--	3.935	3.323.099
--	233.764	54.323	119.542	93.033	1.539	--	853	746.009
317.568	2.309.071	271.146.971	13.153.596	7.415.207	429.913.366	172.827.899	2.730.694	955.966.119
1.866.033	90.622.185	63.067.581	(7.299.012)	278.972	(50.821.693)	23.767.699	108.001	238.581.891
--	18.630	9.094	3.337.031	--	113.566.811	76.585.420	8.841.723	208.613.481

31 Aralık 2019 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 Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM
31 Aralık 2018							
Satış Gelirleri							
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--
Kira Geliri	973.877	38.283.533	5.818.977	911.708	1.843.090	38.835.859	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	49.885.000	--	--
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	21.808.806
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	91.554	--	--	--	136.756	--
Diğer Gelirler	--	203.060	--	--	--	133.132	--
Gayrimenkul Gelirleri	973.877	38.578.147	5.818.977	911.708	51.728.090	39.105.747	21.808.806
Satışların Maliyeti							
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	49.860.000	--	--
İşletme Giderleri	852.541	8.149.426	--	--	--	7.424.383	--
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	303.186	2.196.703	219.764	24.985	3.709	1.858.862	2.485.279
Sigorta Giderleri	24.780	730.124	20.636	23.573	4.229	332.050	--
Diğer	85.790	158.094	--	--	80.000	135.025	24.144
Satışların Maliyeti	1.266.297	11.234.347	240.400	48.558	49.947.938	9.750.320	2.509.423
Brüt Kâr	(292.420)	27.343.800	5.578.577	863.150	1.780.152	29.355.427	19.299.383
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.							
Sermaye yatırımları	38.653.848	841.469	350.207	--	100.000	5.465.836	--

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Nevşehir Kapadokya Lodge Otel	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
--	--	--	--	--	24.056.794	368.091.354	397.133.626	--	789.281.774
2.181.787	1.820.594	76.379.761	18.597.188	7.380.222	246.008	332.982	--	1.987.914	195.593.500
--	--	--	--	--	--	30.300.000	--	--	80.185.000
--	--	--	--	--	--	--	--	--	21.808.806
--	224.583	--	206.527	678.418	--	--	--	--	1.337.838
--	--	--	--	--	147.064	55.608	--	358	539.222
2.181.787	2.045.177	76.379.761	18.803.715	8.058.640	24.449.866	398.779.944	397.133.626	1.988.272	1.088.746.140
--	--	--	--	--	19.302.835	336.858.745	345.179.249	--	701.340.829
--	--	--	--	--	--	34.600.408	--	--	84.460.408
--	189.903	--	917.871	11.367.278	1.161.944	--	--	28.050	30.091.396
36.463	110.239	1.109.430	582.740	947.519	137.983	7.549.071	--	5.619	17.571.552
20.613	13.140	925.024	519.102	497.195	3.579	--	--	2.414	3.116.459
14.752	6.534	13.374	20.041	258.391	--	119.693	--	5.320	921.158
71.828	319.816	2.047.828	2.039.754	13.070.383	20.606.341	379.127.917	345.179.249	41.403	837.501.802
2.109.959	1.725.361	74.331.933	16.763.961	(5.011.743)	3.843.525	19.652.027	51.954.377	1.946.869	251.244.338
742.936	351.024	79.858	16.473	9.339.552	--	199.830.746	136.053.057	30.178.485	422.003.491

31 Aralık 2019 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 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Bölüm gelirleri	1.194.548.010	1.088.746.140
Dağıtılamayan gelirler	11.961.511	9.586.351
Toplam hasılat	1.206.509.521	1.098.332.491
Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Bölüm giderleri	955.966.119	837.501.802
Toplam satışların maliyeti	955.966.119	837.501.802
Varlıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bölüm varlıkları	4.663.898.512	4.844.425.433
Diğer varlıklar	149.190.377	151.831.062
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	903.267.997	226.076.429
Toplam varlıklar	5.716.356.886	5.222.332.924
Yükümlülükler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bölüm yükümlülükleri	1.619.474.210	1.602.825.846
Diğer yükümlülükler	236.655.598	62.567.723
Toplam yükümlülükler	1.856.129.808	1.665.393.569

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadeli mevduat	353.698.955	45.406.340
Vadesiz mevduat	30.224.490	4.776.633
Yatırım fonları	4.491.942	3.951.277
Diğer hazır değerler	--	102.499
	388.415.387	54.236.749

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(1.447.047)	(769.705)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	386.968.340	53.467.044

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2019
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
ABD Doları	1,50%	Şubat 2020	1.702.478
TL	9,25-10,30%	Ocak 2020	351.996.477
			353.698.955

		31 Aralık 2019
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	4.483.900	4.491.942
	4.483.900	4.491.942

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2018
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
ABD Doları	3,30-3,45%	Ocak-Şubat 2019	2.640.922
TL	18-23,5%	Ocak 2019	42.765.418
			45.406.340

			31 Aralık 2018
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	
Yatırım fonları	3.950.930	3.951.277	
	3.950.930	3.951.277	

6. Finansal yatırımlar /Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	173.465.888	--
Toplam	173.465.888	--

Kartal Manzara Adalar projesinde eski arsa maliki olan Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.'ye, hasılat payı ödemesi kapsamında aktarılabacak fon katılma payları kısa vadeli finansal yatırımlarda gösterilmiştir.

Uzun vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	221.249.112	--
Toplam	221.249.112	--

31 Aralık 2019 tarihinde İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılım paylarına 352.215.000 TL ayni ve 42.500.000 TL nakdi yatırım yapılmıştır (Not 25).

Türev araçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	42.367.396	59.536.713
Toplam	42.367.396	59.536.713
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	8.393.543	--
Toplam	8.393.543	--

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:		
Kısa vadeli banka kredileri	288.256.265	--
Çıkarılmış bono ve senetler	176.080.201	--
Toplam	464.336.466	--

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	246.435.387	234.092.940
Çıkarılmış tahviller	105.985.400	508.571.232
Toplam	352.420.787	742.664.172

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	418.287.652	471.899.456
Çıkarılmış tahviller	203.463.542	100.284.492
Toplam	621.751.194	572.183.948

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

			31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3,50	2.425.236	16.129.273	--
ABD Doları	Libor + 4,25	35.840.945	55.661.791	157.240.589
TL	11,75-17,90	723.947.651	462.900.588	261.047.063
Toplam			534.691.652	418.287.652

			31 Aralık 2018	31 Aralık 2018
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3,50	4.850.471	14.620.742	14.617.900
ABD Doları	Libor + 4,25	44.865.531	50.354.247	185.678.825
TL	11,75-15,10	440.720.683	169.117.951	271.602.731
Toplam			234.092.940	471.899.456

Şirket, 2019 yılı içerisinde vadesi 10 gün ile 2 yıl arasında değişen, 12,00% - 17,90% faiz aralığında toplam 610.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

					31 Aralık 2019
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	103.241.618
TRISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.221.924
TRISGYK2014	14,88	50.000.000	22 Ekim 2019	13 Kasım 2020	44.401.310
TRISGYA2016	12,48	68.800.000	2 Aralık 2019	11 Aralık 2020	61.584.090
					309.448.942

					31 Aralık 2018
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGYE1915	Gösterge Faiz + 2,50	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	92.241.098
TRISGY61912	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.103.723
TRISGY31915	Gösterge Faiz + 2,50	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.220.930
TRISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.284.492
TRISGYK1917	TRLIBOR + 2,50	100.000.000	20 Kasım 2018	25 Kasım 2019	103.005.481
					608.855.724

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla çıkarılmış bonoların detayı aşağıdaki gibidir:

					31 Aralık 2019
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY52017	11,40	80.000.000	2 Aralık 2019	29 Mayıs 2020	76.448.136
TRFISGY12011	13,90	100.000.000	8 Ekim 2019	10 Ocak 2020	99.632.065
					176.080.201

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.314.848.120	1.185.482.549
Finansal borçlanma alımları	1.667.066.244	363.254.000
Anapara ödemesi	(1.569.220.442)	(324.935.297)
Faiz ödemesi	(222.098.021)	(174.548.331)
Faiz tahakkuku	217.563.771	177.601.410
Yabancı para çevrim farkı	30.348.775	87.993.789
Kapanış bakiyesi	1.438.508.447	1.314.848.120

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar:		
Müşterilerden alacaklar	59.724.729	60.509.118
Gelir tahakkukları	51.931.388	40.249.157
Alacak senetleri	1.862.704	2.012.483
Alacak senetleri reeskontu (-)	(52.817)	(9.466)
Şüpheli ticari alacaklar	5.411.764	3.814.164
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.411.764)	(3.814.164)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	3.064.499	4.680.762
	116.530.503	107.442.054
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	7.291.732	18.540.853
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	209.645.274	16.360.219
	216.937.006	34.901.072

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ticari alacakların 5.411.764 TL (31 Aralık 2018: 3.814.164 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 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(3.814.164)	(2.567.268)
Dönem gideri (-)	(5.209.962)	(3.385.835)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	3.612.362	2.138.939
Kapanış bakiyesi	(5.411.764)	(3.814.164)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar		
Müşterilerden alacaklar	27.655.032	37.940.124
Gelir tahakkukları	5.004.842	6.448.884
	32.659.874	44.389.008

31 Aralık 2019 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 2019	31 Aralık 2018
Diğer kısa vadeli alacaklar ^(*)	5.685.288	718.345
	5.685.288	718.345

^(*) Tutarın 3.501.450 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır) ve 2.102.238 TL'si projelerin toplu yapı yönetimlerinden (31 Aralık 2018: 368.592) alacaklardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	11.465.776	17.013.919
Diğer kısa vadeli borçlar ^(*)	803.408	3.819.887
	12.269.184	20.833.806

^(*) Tutar, Topkapı İstanbul Projesi müşterilerine iade edilecek tapu harç bedellerinden oluşmaktadır.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.724.396.501	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	261.537.000	474.295.599
Toplam	3.985.933.501	4.153.488.099

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 3.104.003.145 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.576.267.652 TL).

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 14.935.375 TL (2018 yılı: 67.816.888 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

	1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Ankara İş Kule Binası	149.630.000	3.055.291	--	--	(820.291)	151.865.000
İstanbul Marmara Park AVM	185.675.000	--	--	--	16.464.000	202.139.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	938.885.000	1.956.852	--	--	127.921.148	1.068.763.000
İzmir Ege Perla AVM	252.680.000	3.337.031	--	--	14.082.969	270.100.000
Kapadokya Lodge Otel ^(*)	27.000.000	--	(29.740.000)	--	2.740.000	--
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	14.975.000	--	--	--	1.249.000	16.224.000
Maslak Ofis Binası	112.540.000	212.132	--	--	2.170.868	114.923.000
Taksim Ofis Lamartine	53.035.000	--	--	--	4.007.000	57.042.000
Tuzla Çınarlı Bahçe ^(****)	2.600.000	--	(2.600.000)	--	--	--
Kanyon Alışveriş Merkezi	575.512.500	1.030.497	--	--	37.936.046	614.479.043
İstanbul Tuzla Karma ^(*)	290.160.000	9.094	(264.260.000)	--	(2.209.094)	23.700.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.076.500.000	18.630	--	--	121.481.370	1.198.000.000
Kartal Manzara Adalar ^(**)	--	1.368.408	(216.835.700)	222.878.220	(7.410.928)	--
Levent Arsası	--	--	--	6.443.458	718.000	7.161.458
	3.679.192.500	10.987.935	(513.435.700)	229.321.679	318.330.088	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	200.103.000	6.970.591	--	--	2.973.408	210.047.000
Kartal Manzara Adalar	222.878.220	--	--	(222.878.220)	--	--
Levent Arsası	6.401.879	41.579	--	(6.443.458)	--	--
Üsküdar Arsası	44.912.500	983.565	--	--	5.593.935	51.490.000
	474.295.599	7.995.736	--	(229.321.679)	8.567.343	261.537.000
Toplam	4.153.488.099	18.983.671	(513.435.700)	--	326.897.431	3.985.933.501

^(*) 16 Aralık 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan İstanbul Tuzma Karma'nın 31.402 m² brüt alana sahip 21 adet bağımsız bölümü 310.000.000 TL + KDV bedel ile Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye satılmıştır (Not 25).

^(**) 31 Aralık 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Kartal Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanlar 352.215.000 TL + KDV bedel üzerinden aynı ödemeye konu edilmesi suretiyle İş Potföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılım paylarına yatırım yapılmıştır (Not 25).

^(***) 24 Aralık 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Kapadokya Lodge Otel 51.300.434 TL + KDV bedel ile satılmıştır.

^(****) 28 Ekim 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Tuzla Çınarlı Bahçe'de yer alan ticari alan 2.645.000 TL + KDV bedel ile satılmıştır.

31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 246.629.577 TL (31 Aralık 2018: 217.402.306 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 53.356.513 TL'dir (31 Aralık 2018: 51.700.565 TL).

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile yıl içerisinde çıkışı yapılan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerleme şirketi tarafından 2019 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2019	2018
Faaliyet olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kapadokya Lodge Otel	Maliyet oluşturma analizi	Maliyet oluşturma analizi
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım
Tuzla Karma Proje	Doğrudan kapitalizasyon	Doğrudan kapitalizasyon
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İndirgenmiş nakit akım ve doğrudan kapitalizasyon	Doğrudan kapitalizasyon
Ege Perla AVM	İndirgenmiş nakit akım ve emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi
Kartal Manzara Adalar	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Üsküdar Arsası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	135.420.000	38.653.848	--	(24.443.848)	149.630.000
İstanbul Marmara Park AVM	162.020.000	--	--	23.655.000	185.675.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	869.905.000	841.469	--	68.138.531	938.885.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası ^(*)	47.755.000	100.000	(49.860.000)	2.005.000	--
İzmir Ege Perla AVM	245.050.000	9.339.552	--	(1.709.552)	252.680.000
Kapadokya Lodge Otel	25.388.000	742.936	--	869.064	27.000.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	13.030.000	--	--	1.945.000	14.975.000
Maslak Ofis Binası	107.635.000	350.207	--	4.554.793	112.540.000
Taksim Ofis Lamartine	50.543.000	351.024	--	2.140.976	53.035.000
Tuzla Çınarlı Bahçe	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	510.090.000	5.465.836	--	59.956.664	575.512.500
İstanbul Tuzla Karma	270.382.000	16.473	--	19.761.527	290.160.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	941.345.000	79.858	--	135.075.142	1.076.500.000
	3.381.163.000	55.941.203	(49.860.000)	291.948.297	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	191.917.000	13.245.466	--	(5.059.466)	200.103.000
Kartal Manzara Adalar ^(*)	214.212.972	22.397.942	(19.252.251)	5.519.557	222.878.220
Levent Arsası	4.267.917	18.588	--	2.115.374	6.401.879
Üsküdar Arsası	43.310.000	738.988	--	863.512	44.912.500
	453.707.889	36.400.984	(19.252.251)	3.438.977	474.295.599
Toplam	3.834.870.889	92.342.187	(69.112.251)	295.387.274	4.153.488.099
^(*) 2018 yılı içerisinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Ankara Banka Hizmet Binası 49.885.000 TL + KDV, "Manzara Adalar Ofis Binası E Blok"ta yer alan 18 adet bağımsız bölüm 25.800.000 TL + KDV ve Kartal 395 parsel 5.310.000 TL+ KDV bedel ile satılmıştır.					
11. Stoklar					
Kısa vadeli stoklar			31 Aralık 2019		31 Aralık 2018
<i>Stoklar</i>					
Kartal Manzara Adalar ^(*)			327.629.649		240.163.575
Topkapı İstanbul projesi ^(**)			10.606.763		18.259.806
İzmir Ege Perla ^(***)			43.604.044		48.606.724
<i>Proje halindeki stoklar</i>					
Topkapı İstanbul projesi ^(**)			121.124.555		209.357.229
Toplam			502.965.011		516.387.334
Uzun vadeli stoklar			31 Aralık 2019		31 Aralık 2018
Tuzla Arsası			218.821.732		217.854.501
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)			(43.821.732)		(43.304.501)
Toplam			175.000.000		174.550.000

^(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 621 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 1.467.674 TL'dir (31 Aralık 2018: 6.111.468 TL) (Not 17). Hasılat paylaşımı sözleşmesi kapsamında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.'ye taahhüt edilen konut satışlarına ilişkin arsa payı bedelinin tutarında mutabakat sağlanmış ve 107.535.193 TL konut maliyetine eklenmiştir.

^(**) Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2019 itibarıyla taşınmazlardan 2.121 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 146.315.939 TL'dir (31 Aralık 2018: 271.066.101 TL) (Not 17).

^(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 177 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 1.252.632 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.258.812 TL) (Not 17).

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(43.304.501)	--
Dönem gideri (-)	(517.231)	(43.304.501)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	--	--
Kapanış bakiyesi	(43.821.732)	(43.304.501)

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar ^(*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.403.788	39.504.321
Alımlar	--	--	--	95.764	95.764
Çıkışlar	--	--	--	(3.558)	(3.558)
Gerçeğe uygun değer farkı	5.898.907	--	--	--	5.898.907
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.495.994	45.495.434
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	2.839.936	85.950	31.220	2.733.056	5.690.162
Dönem gideri	1.058.907	--	74.929	212.873	1.346.709
Çıkışlar	--	--	--	(2.175)	(2.175)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	3.898.843	85.950	106.149	2.943.754	7.034.696
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	32.800.000	--	343.427	670.732	33.814.159
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	37.640.000	--	268.498	552.240	38.460.738

	Binalar ^(*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	32.189.207	85.950	--	3.203.698	35.478.855
Alımlar	7.689	--	374.647	200.090	582.426
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	3.443.040	--	--	--	3.443.040
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.403.788	39.504.321
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	1.892.431	85.950	--	2.494.721	4.473.102
Dönem gideri	947.505	--	31.220	238.335	1.217.060
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	2.839.936	85.950	31.220	2.733.056	5.690.162
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	30.296.776	--	--	708.977	31.005.753
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	32.800.000	--	343.427	670.732	33.814.159

^(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 37.640.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2018: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanılan 2.672.758 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 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 2019 açılış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
Alımlar	592.668	592.668
Çıkışlar	(20.051)	(20.051)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	4.675.030	4.675.030
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
Dönem gideri	664.340	664.340
Çıkışlar	(7.198)	(7.198)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	3.743.946	3.743.946
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	931.084	931.084
	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
Alımlar	704.999	704.999
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	2.549.708	2.549.708
Alımlar	537.096	537.096
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	847.706	847.706
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanılan 2.465.375 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Borç karşılıkları ^(*)	3.772.221	4.814.210
Dava karşılıkları	1.207.997	--
Toplam	4.980.218	4.814.210
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar ^(**)	136.439.755	145.521.342
Alınan ipotekler	28.462.440	25.245.505
Toplam	164.902.195	170.766.847

^(*) Şirket'in 31 Aralık 2019 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından ve 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.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler ^(*)	1.646.196.096	1.438.626.831
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 ^(**)	80.638.494	163.362.012
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	1.726.834.590	1.601.988.843

^(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 40.671.104 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 444.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 444.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

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 2019 tarihi itibarıyla %2'dir (31 Aralık 2018: %5).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 140 adet dava ve 99 adet icra takibi bulunmaktadır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	214.480.217	210.963.597
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	731.223.556	585.164.570
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	3.279.548.813	3.405.288.052
Toplam	4.225.252.586	4.201.416.219

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılıkları	455.484	390.946
Toplam	455.484	390.946

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	2.013.706	1.627.689
Toplam	2.013.706	1.627.689

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.380 TL (31 Aralık 2018: 5.434 TL) tavanına tabidir.

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

31 Aralık 2019 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 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7,20 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,70 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,20 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: yıllık %11,30 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %16,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,22 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 2019 tarihi itibarıyla geçerli olan 6.380 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.627.689	1.773.027
Hizmet maliyeti	260.430	203.898
Faiz maliyeti	244.830	194.110
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(120.206)	(703.641)
Aktüeryal fark	963	160.295
Dönem sonu itibarıyla karşılık	2.013.706	1.627.689

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İş avansları ^(*)	4.222.757	10.901.517
Gelecek aylara ait giderler	987.997	696.197
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 25)	2.286.461	2.788.312
Toplam	7.497.215	14.386.026

^(*) Tutar genel olarak projelerin yapı denetim hizmeti kapsamında ilgili mal müdürlüklerine verilen 1.328.611 TL (31 Aralık 2018: 3.276.607 TL) ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsa kapsamında Altyapı Temal Müh. Taah. Ve Tic. Ltd. Şti.'ye verilen 1.310.020 TL (31 Aralık 2018: 1.644.969 TL) avansdan oluşmaktadır. Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye verilen avans bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: 4.609.098 TL).

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İş avansları ^(*)	7.774.313	4.757.821
Gelecek yıllara ait giderler	823.529	1.224.604
Toplam	8.597.842	5.982.425

^(*) Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne (TECİM Ltd. Şti.) ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması amacıyla Şirket Tecim Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşıncaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	12.672.758	--
Verilen depozito ve teminatlar	96.130	22.787
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	87.903	14.471
Toplam	12.856.791	37.258

<i>Diğer duran varlıklar</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	--	53.261.012
Toplam	--	53.261.012

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	467.909	1.040.031
Ödenecek SGK kesintileri	236.878	218.234
Toplam	704.787	1.258.265

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait gelirler	22.779.097	7.025.210
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 25)	52.091	257.870
Toplam	22.831.188	7.283.080

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri ^(*)	149.036.245	279.436.381
Toplam	149.036.245	279.436.381

^(*) Cari dönemde söz konusu tutar, Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi, Topkapı İstanbul Projesi ve İzmir Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2019		31 Aralık 2018
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	47,90	459.237.058	47,44	454.800.582
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	44,99	431.361.228	45,45	435.797.704
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2018: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2018: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, 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.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2019 ve 2018 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 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	65.949.792	59.561.684
Toplam	65.949.792	59.561.684

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

Geçmiş Yıllar Kârları

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Geçmiş yıl kârları	2.261.000.280	1.925.777.515
Toplam	2.261.000.280	1.925.777.515

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Kâr dağıtımı

Şirketin 26 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2018 yılı kârının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kâr Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kâr payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 26 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2018 yılı kârının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	6.388.108
Ortaklara kâr payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	335.222.765
Toplam	341.610.873

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	716.160.034	80.185.000
Konut satış gelirleri	229.180.981	789.386.565
Kira gelirleri	219.787.236	195.593.500
Üst hakkı gelirleri	26.842.341	21.808.806
Aidat ve hizmet gelirleri	1.028.005	1.337.838
Diğer gelirler	1.549.413	539.222
Toplam gayrimenkul gelirleri	1.194.548.010	1.088.850.931
Banka mevduatı faiz gelirleri	11.248.179	8.964.777
Menkul kıymet alım-satım kârı	707.960	610.180
Ters repo faiz gelirleri	5.372	11.394
Toplam borçlanma araçları gelirleri	11.961.511	9.586.351
Satış iskontoları (-)	--	(104.791)
Toplam hasılat	1.206.509.521	1.098.332.491

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(698.273.658)	(84.460.408)
Konut satış maliyetleri	(203.991.386)	(701.340.829)
İşletme giderleri	(38.662.908)	(30.091.396)
Vergi resim ve harç giderleri	(10.969.059)	(17.571.552)
Sigorta giderleri	(3.323.099)	(3.116.459)
Diğer	(746.009)	(921.158)
Toplam	(955.966.119)	(837.501.802)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(16.943.961)	(13.592.892)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(4.854.212)	(6.311.274)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(2.011.049)	(1.754.156)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(1.597.600)	(1.246.896)
Vergi, resim ve harç giderleri	(156.664)	(188.184)
Diğer	(1.394.974)	(1.365.292)
Toplam	(26.958.460)	(24.458.694)

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(10.363.438)	(16.463.776)
Satış komisyonu giderleri	(2.725.561)	(3.822.878)
Danışmanlık giderleri	(1.441.152)	(1.721.367)
Satış ofisi giderleri	(248.743)	(173.259)
Diğer	(32.486)	(106.456)
Toplam	(14.811.380)	(22.287.736)

21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	16.943.961	13.592.892
Toplam	16.943.961	13.592.892

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Amortisman giderleri ve itfa faırları		
Genel yönetim giderleri	2.011.049	1.754.156
Toplam	2.011.049	1.754.156

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	337.337.744	326.600.140
Kur farkı geliri	3.928.580	12.740.526
Diğer gelirler	1.274.966	1.829.439
Toplam	342.541.290	341.170.105

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme farkı (Not 10)	(10.440.313)	(31.212.866)
Dava karşılığı (Not 14)	(1.207.997)	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Not 11)	(517.231)	(43.304.501)
Diğer giderler	(7.050)	(918.942)
Toplam	(12.172.591)	(75.436.309)

23. Finansman gelirleri/giderleri

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Finansman gelirleri		
Türev işlem kârı	--	60.395.502
	--	60.395.502

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Finansman giderleri		
Faiz gideri	(202.628.396)	(109.784.522)
Kur farkı gideri	(30.348.775)	(87.993.792)
Diğer finansman giderleri	(3.041.317)	(2.135.384)
Türev işlem zararı	(7.387.117)	(11)
	(243.405.605)	(199.913.709)

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	91.375.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	4.500.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem kârı	297.389.779	341.610.873
Pay başına kazanç	0,0031	0,0036
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0031	0,0036

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerinde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

25. 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 2019	31 Aralık 2018
T. İş Bankası'ndaki bakiyeler		
Vadeli mevduat	353.698.955	45.406.348
Vadesiz mevduat	30.224.490	4.671.458
Diğer hazır değerler	--	102.499
Toplam	383.923.445	50.180.305

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 40.671.104 TL (31 Aralık 2018: 38.144.431 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

	31 Aralık 2019			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	745.860	25.905	239.610	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	59.116	--	--	21.260
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	--	--	1.186.821	30.831
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	94.057	2.260.556	1.953.061	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	4.067	--	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	605.447	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	43.613	--	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	161	--	--	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	857	--	--	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	1.062	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	21.751	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	140.690	--	--	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	6.423	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti. ^(*)	1.968.593	--	204.689.747	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	948.132	--
	3.064.499	2.286.461	209.645.274	52.091

^(*) Kartal Manzara Adalar projesinde eski arsa maliki olan Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti. (TECİM) ile yapılan hasılat paylaşımına ilişkin sözleşme uyarınca, projede yer alan ofis ve ticari alanların gayrimenkul yatırım fonuna devri kapsamında TECİM'e yatırım fonu katılma payı şeklinde yapılacak olan hasılat payı ödemesi ile nakden ödenecek KDV tutarından oluşmaktadır.

	31 Aralık 2019	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler		
T. İş Bankası A.Ş.	489.007.162	366.578.246
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	65.767.563	1.605.923

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile dönem içerisinde gerçekleştirmiş olduğu faiz swap işlemi bulunmaktadır. Söz konusu işlemle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 5.594.178 TL türev işlemi zararı muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	31 Aralık 2018			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.293.499	--	1.732.093	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	--	350	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	805	--
Türkiye İş Bankası A.Ş. ^(*)	--	--	--	17.438
İş Faktoring A.Ş.	--	--	750	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	75.754	--	2.602.868	43.479
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	2.788.312	1.495.237	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	15.532
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	128.968	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	5.746
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	6.252	--	--	616
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	73
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	--	73
Cam Elyaf San. A.Ş.	642	--	--	73
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	97	--	--	73
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	--	73
Çayırova Cam San. A.Ş.	1.380	--	--	73
Şişecam Otomotiv A.Ş.	5.407	--	--	4.055
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	767	--	13.770	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	54.872	--	--	41.154
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	70.507	--	--	8.648
Soda Sanayii A.Ş.	17.176	--	--	12.882
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	--	1.950
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	97	--	--	73
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	108.444	--	--	81.332
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	32.703	--	--	24.527
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	48.216	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	350	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.883.847	--	10.097.186	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	368.239	--
	4.680.762	2.788.312	16.360.219	257.870

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 35.610 TL tutarında diğer kısa vadeli alacak bakiyesi bulunmaktadır.

	31 Aralık 2018	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler		
T. İş Bankası A.Ş.	195.688.191	378.309.711
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	47.712.639	20.372.369

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2019					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Satış geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(*)	5.062.600	--	568.294	--	286.209	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	189.826	--	5.846.589	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	18.900	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	13.012.630	--	5.995.897	--	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.340.410	--	4.002.947	--	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ^(**)	--	--	9.365.515	310.000.000	92.346	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	487.170	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	273.425	--	437.845	--	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	--	--	1.989.364	--	10.912	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	3.662	--	4.935.036	--	51.931	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	2.941.228	--	30.950	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	1.544.752	--	16.255	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.862.526	--	19.599	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	689.039	--	7.251	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	7.294.631	--	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	233.880	--	2.461	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	486.254	--	5.117	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	73.816	--	777	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	--	73	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	--	73	--
Çayırova Cam San. A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ^(***)	--	--	--	352.215.000	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	212.821	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	61.430	--	--	--
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	10.067	--	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	11.253.553	90.851.037	--	50.311	944.084
	20.892.620	11.253.553	139.955.651	662.215.000	574.630	944.084

^(*) 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, Kapadokya Lodge Hotel ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

^(**) Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ile olan satış geliri tutarı, Şirket'in taşınmazlarından İstanbul Tuzla Karma'da yer alan toplam 31.402 m² brut alana sahip 21 adet bağımsız bölümün satışına ilişkindir. Söz konusu bağımsız bölümlerin finansal durum tablosunda taşınan gerçeğe uygun değerleri 264.260.000 TL'dir.

^(***) İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ile olan satış geliri tutarı, Şirket'in Kartal Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanlar üzerinden aynı ödeme yapılması yoluyla İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılım paylarına yatırım yapılmasına ilişkindir.

2019 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 823.686 TL (2018: 3.200.889 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Aralık 2019 itibarıyla borç karşılıklarında 3.108.440 TL (31 Aralık 2018: 2.768.012 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

2019 yılında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 122.701.008 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (2018: 46.167.293 TL).

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2018				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(*)	4.583.167	--	409.210	7.513	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	124.089	--	5.918.603	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	7.475	--	--	--	2.324
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	11.030.707	--	3.817.803	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	945.041	--	3.475.576	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	7.669.716	99.356	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	390.118	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	297.564	--	91.958	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.026	--	--	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	210.652	--	1.840.505	10.796	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	3.692.784	51.377	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	2.200.859	30.620	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	1.155.906	16.082	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.393.689	19.390	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	515.593	7.173	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	27.865	1.137	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	44.235	--	5.576.781	8.119	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	175.008	2.435	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	56.274	2.296	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	363.854	5.062	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	55.235	769	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Çayırova Cam San. A.Ş.	--	--	6.525	24	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ^(**)	--	--	--	25.800.000	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	167.911	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	53.488	--	87.600
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	5.889	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	8.976.171	76.547.370	49.914.590	324.281
	17.250.845	8.976.171	115.641.781	75.976.883	414.205

^(*) 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, Kapadokya Lodge Hotel ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

^(**) İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ile olan diğer gelirler tutarı, Şirket'in Kartal projesinde yer alan ofis bölümlerinden 18 adet bağımsız bölümün satışına ilişkindir.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
T. İş Bankası A.Ş.	5.062.693	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.476.359	1.030.055
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	34.087.651
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	7.816.795
	6.539.052	42.934.501

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4.242.015	2.908.500
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	599.452	1.454.250
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	552.583	559.760
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	550.187	621.642
T. İş Bankası A.Ş.	144.063	--
	6.088.300	5.544.152

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 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	5.419.788	5.383.075
Kıdem tazminatı karşılığı	610.771	479.196
	6.030.559	5.862.271

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır. değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer ("")
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2019							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (°)	3.064.499	146.125.878	--	5.685.288	383.923.445	42.367.396	4.491.942
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı ("")	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.064.499	146.125.878	--	5.685.288	383.923.445	42.367.396	4.491.942
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	38.677	5.576.861	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	5.411.764	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(5.411.764)	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

(") Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

("" Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

("" Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

31 Aralık 2019 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 2018	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (****)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	4.680.762	147.150.300	--	718.345	50.182.973	59.536.713	4.053.776
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.680.762	147.150.300	--	718.345	50.182.973	59.536.713	4.053.776
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	31.407	9.502.808	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	3.814.164	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3.814.164)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

^(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.^(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.^(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

31 Aralık 2019 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 2019	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.715.360	--	2.715.360
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.154.953	--	2.154.953
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	720.019	--	720.019
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	25.206	--	25.206
Toplam vadesi geçen alacaklar	5.615.538	--	5.615.538
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	5.171.251	--	5.171.251

Alacaklar			
31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	5.600.304	--	5.600.304
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.117.572	--	2.117.572
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.765.086	--	1.765.086
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	51.253	--	51.253
Toplam vadesi geçen alacaklar	9.534.215	--	9.534.215
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	6.854.656	--	6.854.656

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	4.782.526	4.782.526	6.669.324	6.669.324
Teminat senedi	249.717	249.717	74.780	74.780
Nakit depozito	139.008	139.008	110.552	110.552
	5.171.251	5.171.251	6.854.656	6.854.656

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 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2019						
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	1.438.508.447	1.603.490.702	192.097.848	735.668.268	675.724.586	--
Ticari borçlar	216.937.006	216.937.006	216.937.006	--	--	--
Diğer borçlar	12.269.184	12.269.184	--	12.269.184	--	--
Toplam yükümlülük	1.667.714.637	1.832.696.892	409.034.854	747.937.452	675.724.586	--

31 Aralık 2018						
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	1.314.848.120	1.630.380.067	344.684.543	568.713.664	716.981.860	--
Ticari borçlar	34.901.072	34.901.072	34.901.072	--	--	--
Diğer borçlar	20.833.806	20.833.806	--	20.833.806	--	--
Toplam yükümlülük	1.370.582.998	1.686.114.945	379.585.615	589.547.470	716.981.860	--

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 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Aralık 2019	5,9402	6,6506	7,7765
31 Aralık 2018	5,2609	6,0280	6,6528

31 Aralık 2019 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 2019	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.702.480	286.603	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	439.337	73.960	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	2.141.817	360.563	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.141.817	360.563	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	68.541.232	8.823.529	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.744.638	334.849	113.609
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	71.285.870	9.158.378	2.538.609
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	157.240.587	26.470.588	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	157.240.587	26.470.588	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	228.526.458	35.628.966	2.538.845
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	209.654.120	35.294.118	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	209.654.120	35.294.118	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(16.730.521)	25.715	(2.538.609)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık /yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(224.079.340)	(35.007.514)	(2.425.000)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	42.367.395	7.132.318	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2018			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.953.603	502.478	51.446
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	172.152	32.723	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	3.125.755	535.201	51.446
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	3.125.755	535.201	51.446
10. Ticari Borçlar	64.935	12.343	--
11. Finansal Yükümlülükler	61.037.604	8.823.529	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	4.148.284	594.477	169.343
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	65.250.823	9.430.349	2.594.343
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	200.296.725	35.294.118	2.425.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	200.296.725	35.294.118	2.425.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	265.547.548	44.724.467	5.019.343
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	232.098.529	44.117.647	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	232.098.529	44.117.647	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(30.323.264)	(71.619)	(4.967.897)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(258.445.661)	(43.627.512)	(4.798.554)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	59.381.350	11.287.299	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2019		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık /yükümlülüğü	(20.795.163)	20.795.163
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	20.965.412	(20.965.412)
ABD Doları Net Etki	170.249	(170.249)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık /yükümlülüğü	(1.612.771)	1.612.771
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(1.612.771)	1.612.771
31 Aralık 2018		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık /yükümlülüğü	(22.951.998)	22.951.998
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	23.209.853	(23.209.853)
ABD Doları Net Etki	257.855	(257.855)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık /yükümlülüğü	(2.892.568)	2.892.568
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.892.568)	2.892.568

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 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 azalış olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem kâr/zararında 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 792.045 TL azalış veya artış oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 1.864.464 TL azalış veya artış oluşmaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
Finansal Varlıklar	Bankalardaki vadeli mevduat	353.698.955	45.406.340
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	--	--
Finansal Yükümlülükler		1.006.013.252	440.720.682
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
	Yatırım fonları	4.491.942	3.951.277
Finansal Yükümlülükler		432.495.195	874.127.438

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur).

27. 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.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 1.006.013.252 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 1.006.013.252 TL'dir.

31 Aralık 2019	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	383.923.445	4.491.942	--	388.415.387	5
Finansal yatırımlar	--	394.715.000	--	394.715.000	6
Ticari alacaklar	146.125.878	--	--	146.125.878	8
İlişkili taraflardan alacaklar	3.064.499	--	--	3.064.499	25
Diğer finansal varlıklar	5.685.288	--	--	5.685.288	9
Türev Araçlar	--	42.367.396	--	42.367.396	6
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	--	--	576.383.987	576.383.987	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	862.124.460	862.124.460	7
Ticari borçlar	--	--	7.291.732	7.291.732	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	209.645.274	209.645.274	25
Diğer borçlar	--	--	12.269.184	12.269.184	9
Türev araçlar	--	8.393.543	--	8.393.543	6
31 Aralık 2018					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	50.285.472	3.951.277	--	54.236.749	5
Ticari alacaklar	147.150.300	--	--	147.150.300	8
İlişkili taraflardan alacaklar	4.680.762	--	--	4.680.762	25
Diğer finansal varlıklar	718.345	--	--	718.345	9
Türev Araçlar	--	59.536.713	--	59.536.713	6
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	--	--	697.915.716	697.915.716	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	616.932.404	616.932.404	7
Ticari borçlar	--	--	18.540.853	18.540.853	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	16.360.219	16.360.219	25
Diğer borçlar	--	--	20.833.806	20.833.806	9

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 endirekt 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.

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

	31 Aralık 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.985.933.501	--	3.985.933.501	--
Maddi duran varlıklar	38.460.738	--	38.460.738	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	399.206.942	4.491.942	394.715.000	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	42.367.396	--	42.367.396	--
	4.465.968.577	4.491.942	4.461.476.635	--

	31 Aralık 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.153.488.099	--	4.153.488.099	--
Maddi duran varlıklar	33.814.159	--	33.814.159	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	3.951.277	3.951.277	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	59.536.713	--	59.536.713	--
	4.250.790.248	3.951.277	4.246.838.971	--

28. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 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 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 /(b)	783.130.387	54.236.749
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 /(a)	4.663.898.512	4.844.425.433
C İştirakler ^(*)	III-48.1. Md. 24 /(b)	3.741.256	3.088.133
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 /(f)	--	--
Diğer varlıklar		265.586.731	320.582.609
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 /(k)	5.716.356.886	5.222.332.924
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.438.508.447	1.314.848.120
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	4.980.218	4.814.210
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 /(f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.860.227.078	3.556.939.355
Diğer kaynaklar		412.641.143	345.731.239
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 /(k)	5.716.356.886	5.222.332.924
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
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)	383.923.445	50.182.973
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)	58.651.459	51.314.379
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 /(d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.741.256	3.088.133
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	40.671.104	38.144.431
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	III-48.1 Md. 22 /(1)	388.415.384	54.131.580

^(*) 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 ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	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)	82%	93%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 /(b)	14%	1%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 /(d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa /araziler	III-48.1. Md. 24 /(c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	38%	38%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 /(b)	7%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 /(1)	7%	1%	Azami %10

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2019-010
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.12.2019-2019/6022
Değerleme Tarihi	17.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m ² alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 1.106.403.000 TL / KDV dahil 1.305.555.540 TL
Sigorta Değeri(TL)	179.785.000 TL
Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2019-012
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	11.12.2019-2019/6397
Değerleme Tarihi	5.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m ² arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 151.865.000 TL / KDV dahil 179.200.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	55.100.000 TL
Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	6.12.2019-ISGY-1910113
Değerleme Tarihi	16.10.2019-5.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m ² alanda kayıtlı kargir işhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 114.923.000 TL / KDV dahil 124.116.840 TL
Sigorta Değeri(TL)	20.969.586 TL
Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2019-ISGY-1910118
Değerleme Tarihi	16.10.2019-27.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m ² alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 614.479.043 TL / KDV dahil 663.637.367 TL
Sigorta Değeri(TL)	39.897.947 TL
Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2019-009
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.11.2019-2019/5929
Değerleme Tarihi	13.11.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m ² arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 16.224.000 TL / KDV dahil 19.144.320 TL
Sigorta Değeri(TL)	8.125.000 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	6.12.2019-ISGY-1910119
Değerleme Tarihi	16.10.2019-5.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta, 21 Ada, 102-103-110 nolu parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 63.090,99 m ² betonarme mağaza binası ve arsası
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 202.139.000 TL / KDV dahil 238.524.020 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	26.08.2019
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2019 19_400_323
Değerleme Tarihi	16.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m ² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 1.198.000.000 TL / KDV dahil 1.293.840.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	304.410.045 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşısı
Talep Tarihi ve Sayısı	16.10.2019
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	09.12.2019 19_400_307
Değerleme Tarihi	04.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m ² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 23.700.000 TL / KDV dahil 27.966.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	49.530.033 TL
Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2019-ISGY-1910114
Değerleme Tarihi	16.10.2019-27.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 330.363.000 TL / KDV dahil 355.938.250 TL
Sigorta Değeri(TL)	57.606.841 TL
Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	06.12.2019-ISGY-1910115
Değerleme Tarihi	16.10.2019-05.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m ² parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 57.042.000 TL / KDV dahil 61.605.360 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.014.671 TL
Değerleme Konusu	Üsküdar Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2019-007
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.11.2019-2019/5011
Değerleme Tarihi	14.11.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 51.490.000 TL / KDV dahil 60.758.250 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar Konutlar
Talep Tarihi ve Sayısı	01.10.2019-003
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2019 2019/İSGYO/003
Değerleme Tarihi	13.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m ² parselde kayıtlı betonarme mesken
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 333.975.000 TL / KDV dahil 360.693.000TL
Sigorta Değeri(TL)	260.152.925,23 TL
Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2019-011
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	11.12.2019-2019/5898
Değerleme Tarihi	06.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 7.161.457,74 TL / KDV dahil 8.450.520,13 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.
Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2019-ISGY-1910116
Değerleme Tarihi	16.10.2019-26.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 210.047.000 TL / KDV dahil 226.850.760 TL
Sigorta Değeri(TL)	143.022.012 TL
Değerleme Konusu	Topkapı İnistanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2019-ISGY-1910117
Değerleme Tarihi	16.10.2019-30.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m ² yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 125.614.229 TL / KDV dahil 125.821.478 TL
Sigorta Değeri(TL)	26.966.009 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	20.11.2019
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2019 19_400_322
Değerleme Tarihi	16.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 53.459,93 m ² yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 175.000.000 TL / KDV dahil 206.500.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

İletişim Bilgileri

İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10-11 34330
Levent/İstanbul

0850 724 23 50

info@isgyo.com.tr

www.isgyo.com.tr