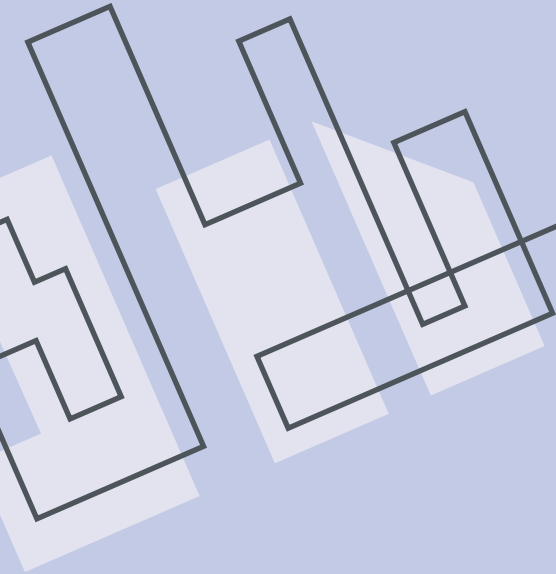


İŞ GYO



2020 Faaliyet Raporu



İçindekiler

Sunuş

Kısaca İş GYO	1
Başlıca Finansal Göstergeler	2
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	4
Hisse Senedi Performansı	5
İş GYO'nun Tarihinden Satır Başları	6
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	8
Genel Müdür'ün Mesajı	10
Yönetim Kurulu	12
Üst Yönetim	20
2020 Yılında Gayrimenkul Sektörü	22
2020 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri	24
Stratejimiz	27
Yatırımcılarla İlişkiler Bölümü	
Faaliyetleri	28
İç Sistemler Birimi Faaliyetleri	30
İnsan Kaynakları	32
Sermaye Piyasası Düzenlemeleri	
Kapsamında İlave Açıklamalar	34
Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat	
Değişiklikleri	35
Hizmet Alınan Başlıca Firmalar	36
Bağış Politikası	37
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	37
Portföy Bilgileri	38

Kurumsal Yönetim

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet	
Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi	
Raporu	45
Olağan Genel Kurul Gündemi	47
Özet Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	48
Kâr Dağıtım Politikası	49
Yönetim Kurulu'nun 2020 Yılı Kârının	
Dağıtımına İlişkin Kâr Payı	
Dağıtım Önerisi	50
Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum	
Beyanı	51
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	52
Kurumsal Yönetim Bilgi Formu	60
Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi	67
Denetimden Sorumlu Komite Raporu	70

Finansal Bilgiler

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait	
Finansal Tablolar ve Bağımsız	
Denetçi Raporu	72
Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet	
Verileri	129



Kayıtlı Sermaye Tavanı
2.000.000.000 TL

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

BİST İşlem Kodu
ISGYO

BİST İşlem Görme Tarihi
9 Aralık 1999

BİST Endeksleri
BİST 100 / BİST 50 / 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 Unvanı
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



www.isgyo.com.tr

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.



**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.**

Vizyon

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

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaşar mekânlar 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.



Başlıca Finansal Göstergeler

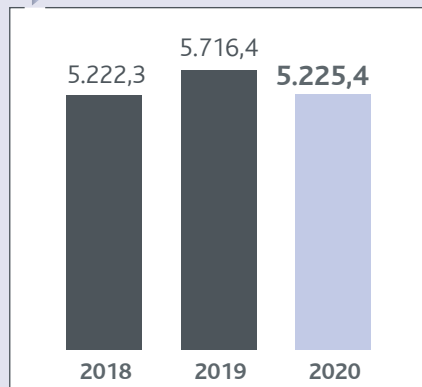
Bilanço Kalemleri (milyon TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Dönen Varlıklar	752,7	1.249,8	464,9
Duran Varlıklar	4.469,6	4.466,6	4.760,5
Aktif Toplamı	5.222,3	5.716,4	5.225,4
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.091,6	1.232,4	962,6
Uzun Vadeli Yükümlülükler	573,8	623,8	131,9
Özkaynaklar	3.556,9	3.860,2	4.130,9

Finansal Göstergeler (milyon TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Hasılat	1.098,3	1.206,5	552,7
Satışların Maliyeti	837,5	956,0	356,3
Brüt Kâr/Zarar	260,8	250,5	196,4
Net Dönem Kârı	341,6	297,4	266,5
Aktif Kârlılığı (%)	6,5	5,2	5,1
Özkaynak Kârlılığı (%)	9,6	7,7	6,5

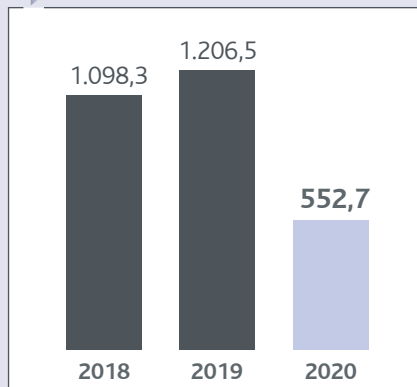
Mali Yapı (milyon TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Toplam Yükümlülükler	1.665,4	1.856,1	1.094,5
Özkaynaklar	3.556,9	3.860,2	4.130,9
Finansal Yükümlülükler	1.314,8	1.438,5	1.012,9
Özkaynaklar Oranı (%)	68	68	79
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	32	32	21
Finansal Borçlar / Aktif Toplamı (%)	25	25	19



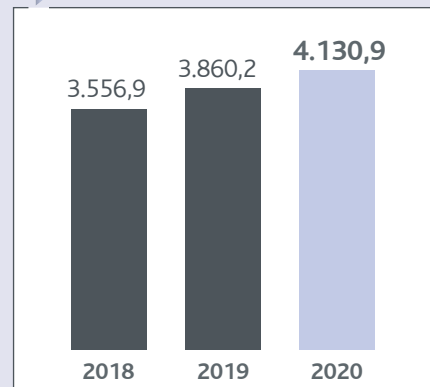
Toplam Aktifler
(milyon TL)



Hasılat
(milyon TL)



Özkaynaklar
(milyon TL)





İş GYO pandemi yılı olmasına rağmen 2020’de 266,5 milyon TL net kâr elde etmeyi başarmıştır.

Portföy Dağılımı – 2020	Milyon TL	% Payı
Ofis	2.789,4	55,4
Alışveriş Merkezi	1.185,7	23,6
Proje	264,7	5,3
Stok (*)	218,7	4,3
Arsa	278,9	5,5
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	289,7	5,8
İştirakler	4,3	0,1
Toplam	5.031,4	100

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

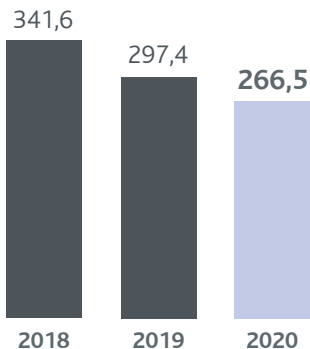
Portföy Gelişimi (Milyon TL)	2018	2019	2020
Gayrimenkul Portföyü	4.877	4.702	4.737
Toplam Portföy Değeri	4.935	5.488	5.031

GYO Sektörü

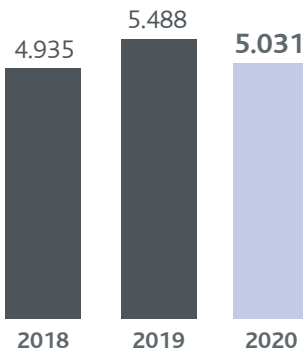
Piyasa Değeri Dağılımı (*)	Milyon TL	% Payı
İş GYO	2.435	4,5
Diğer	51.728	95,5
Sektör Toplamı	54.163	100

(*) BİST verileri

Net Dönem Kârı (milyon TL)



Toplam Portföy Değeri (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 %50,51'i Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirketin yönetim kontrolüne sahip ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. olup, yönetim kontrolüne sahip ortağın sermaye yapısında %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Şirket çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 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 artırımını 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, 2020 faaliyet yılı içerisinde geri alım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1)'nin 14. maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir. 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.	484.271.866	50,51
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11
Diğer	406.326.420	42,38
Toplam	958.750.000	100,00

*Kaynak: Kamuyu Aydınlatma Platformu

Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 392,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %40,93'tür.

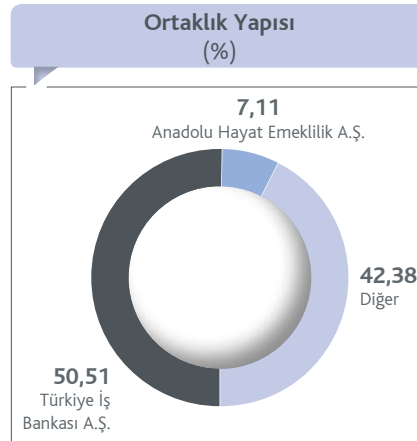
İştirakler

Şirketin mevcut durumdaki tek iştiraki Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Anonim Şirketi'dir.

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunan 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, Şirketin iştirak oranı %50'dir.



Hisse Senedi Performansı



2020 yılında, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %29 oranında, BİST GYO Endeksi %60 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık %44 oranında değer kazanmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 2.435 milyon TL piyasa değeri büyüklüğü ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,5'ini temsil etmektedir.

2020 yılında, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %29 oranında, BİST GYO Endeksi %60 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık %44 oranında değer kazanmıştır.

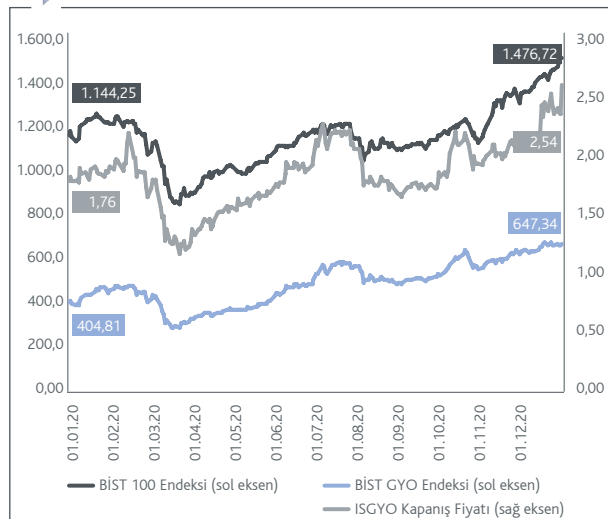
Daha önce "Yıldız Pazar-Grup 2"de işlem gören Şirket hisse senedi, 01.10.2020

tarihinde Borsa İstanbul'un Yıldız Pazar alt gruplarını kaldırmasıyla birlikte "Yıldız Pazar"da işlem görmeye başlamıştır. Şirket hisse senedinin 2020 yılı günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 148,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

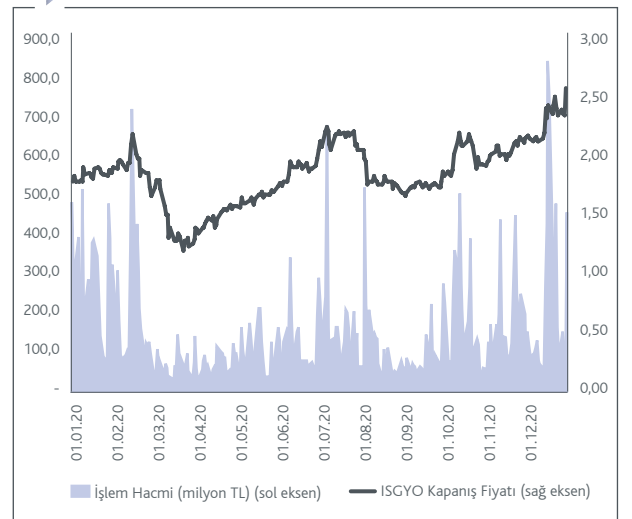
Şirket hisse senedi, 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren BİST 50 endeksine dâhil edilmiştir.

Hisse Senedi Performansı	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Piyasa Değeri (milyon TL)	1.035	1.687	2.435
Piyasa Payı (%)	5,6	6,1	4,5
Pay Başına Kâr (TL)	0,36	0,31	0,28
F/K Oranı	3,03	5,68	9,14
F/DD	0,29	0,44	0,59

BİST 100 Endeksi, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat



ISGYO İşlem Hacmi ve Fiyat



İş GYO'nun Tarihinden Satır Başları



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 Projesi'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 gerçekleştirilecek olan Manzara Adalar Projesi'nin 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'nde En İyi Mimari Tasarım kategorisinde ödülün sahibi oldu.

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



2016

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi tamamlanarak faaliyete geçti.

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi'nin faaliyete geçmesiyle birlikte kira gelirlerinde önemli bir 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 İyi Ofis ve En İyi 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.

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

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

Manzara Adalar Projesi'nin 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'nda 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.

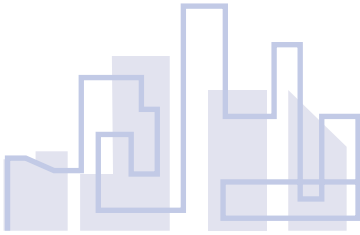
Şirketin ilk kurumsal sosyal sorumluluk projesi olan "Benim Yaratıcı Dünyam'ın" ikinci dönemi başarılı bir şekilde hayata geçti.

2020

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde villa ruhsatlı arsa alındı.

İstanbul Projesi'nin 4. etabında teslimler büyük oranda tamamlandı.

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



Değerli Paydaşlarımız,

Pandeminin seyri, küresel ekonomik ve finansal gelişmelerin ana belirleyicisi durumundadır.

2020 yılında küresel ekonomi gündeminin merkezinde, Çin’de başlayıp kısa sürede dünyaya yayılan COVID-19 pandemisine karşı ülkelerin uygulamak zorunda kaldıkları önlemler yer almıştır. Pandemi süreci hem arz hem de talep tarafında, özellikle 2020 yılının ikinci çeyreğinde olmak üzere dünya

ölçeğinde ve tarihte görülmemiş boyutta bir ekonomik daralmayı getirirken, üretim ve ticaret hacminde ciddi bir gerilemeye yol açmıştır.

Yılın üçüncü çeyreğinde atılan normalleşme adımlarıyla ekonomik faaliyetin beklentilerden daha güçlü toparlanmaya başlamasına karşın, son çeyrekte vaka sayısının yeniden yükselişe geçmesi ve ortaya çıkan yeni mutasyonlar, makroekonomik görünümü yeniden aşağı

yönlü baskılamıştır. Aşı tedariki konusu ve birçok ülkenin mutasyonlu virüsün yayılımını engellemek amacıyla aldığı ek kısıtlayıcı önlemler iyimser beklentileri bir miktar sınırlandırsa da, 2021’in başından bu yana küresel ölçekte hızla devam eden aşılama çalışmaları, önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri olumlu etkilemektedir.

IMF, dünya ekonomisine ilişkin beklentilerini Ocak 2021 tarihli raporla güncelleyerek, 2020 yılı için daha önce %4,4 olarak

belirttiği daralma tahminini, yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanmanın görülmüşünden dolayı %3,5 olarak revize etmiştir. IMF, 2021 yılı için ise baz etkisi nedeniyle %5,5 oranında bir küresel büyüme öngörmektedir.

Aşılamanın yaygınlaşması, 2021'e daha olumlu bakılabileceğini göstermektedir.

Türkiye ekonomisi de süregelen pandemi şartlarında tüm dünyada olduğu gibi zorlu bir yıl geçirmiştir. Yılın birinci çeyreğinde %4,5 büyüyen ekonomi, pandemi etkilerinin en çok hissedildiği ikinci çeyrekte %9,9 oranında daralmış, pandemi kapsamında alınan ekonomik ve fiziki tedbirlerin sonuç vermeye başladığı üçüncü çeyrekte keskin bir dönüşle %6,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

Diğer yandan, yurt dışına sermaye çıkışının hızlanması ve yurt içinde de dolarizasyon sebebiyle döviz kurları yükselme trendini sürdürmüştür. En önemli ihracat pazarımız olan Avrupa ülkelerinde giderek yaygınlaşan kısıtlayıcı önlemlerin de etkisiyle artan dış ticaret açığı, taşımacılık ve turizm gelirlerindeki hızlı azalış, cari denge üzerinde baskı unsuru olmaya devam etmektedir.

Hız kazanan ekonomik aktivitenin, Kasım ayı itibarıyla pandemide ikinci dalgalanmaya çıkması sebebiyle yine negatif yönlü seyrine dönmesine karşın, aşılama çalışmalarının yaygınlaşmasına yönelik gelişmeler, 2021 yılına daha olumlu bakılabileceğini göstermektedir.

oranlarının tekrar yükselmesi ile birlikte yılın son aylarında gerileme yaşanmıştır.

Sürdürülebilir ve etkili aksiyonlarla bu zor dönemin üstesinden geleceğiz.

Tüm dünya olarak her yönden sınıdığımız zorlu bir süreçten geçmekteyiz. Bu süreçte belirsizliklerin ya da öngörülmeleyen etkenlerin rutin düzenlerimizi hangi ölçüde etkileyebileceğini en gerçekçi haliyle yaşadık. Öte yandan pandemi ile birlikte edindiğimiz yeni deneyimler, benzer dönemler için hazırlıklı olma imkânı sağladı. Tüm dünyanın büyük bir mücadele verdiği pandemi sürecinde, toparlanmanın yayılma dönemi kadar güçlü veya hızlı olmayacağını dikkate alarak, sürdürülebilir ve etkili aksiyonlarla bu zor dönemin üstesinden geleceğiz.



Tüm dünyanın büyük bir mücadele verdiği pandemi sürecinde, toparlanmanın yayılma dönemi kadar güçlü veya hızlı olmayacağını dikkate alarak, sürdürülebilir ve etkili aksiyonlarla bu zor dönemin üstesinden geleceğiz.

Pandemi başlangıcında devlet kanalıyla ekonomik aktiviteyi hızlandırma amaçlı alınan tedbirlerin bir sonucu olarak enflasyonda artış gerçekleşmiştir. Merkez Bankası'nın para politikalarını sıkılaştırma kararını ertelemesi de enflasyonun yükselmesine yol açan bir diğer etken olmuştur. TÜFE enflasyonu 2020'yi %14,60 seviyesinde tamamlarken, enflasyona en büyük etkiyi gıda ve ulaştırma grubu fiyatları yapmıştır.

Sektör pandemi etkisiyle durağan bir yıl geçirdi.

Pandeminin olumsuz etkilerinin giderilmesi amacıyla yapılan düzenlemelere karşın, sosyal tedbirler, tüketicilerin gelirinde ve harcama eğilimindeki azalışa bağlı olarak, perakende ve ofis pazarında performans kaybı yaşanmıştır.

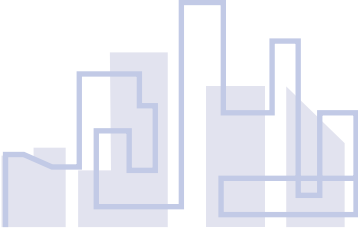
Konut satışlarında da pandeminin etkisiyle negatif yönlü bir seyrin ardından, yaz aylarında kredi faiz oranlarındaki düşüşle birlikte canlanma gözlenmiş, ancak faiz

Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına, ürettiğimiz değerlerle daha iyi bir geleceğe bizimle hazırlanan tüm paydaşlarımıza teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Sezgin Yılmaz
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür'ün Mesajı



Değerli Paydaşlarımız,

Sektörümüzde 2019 yılının 3. çeyreği ile başlayan, enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüş eğiliminin desteklediği canlanma, pandemi sürecinin başlamasıyla 2020 yılının 2. çeyreğinde sekteye uğramış; 3. çeyrekte ekonomik desteklerin etkisiyle ciddi bir ivme kazanarak sıçrama göstermiştir. Yılın son çeyreğinde ise TCMB'nin faiz artırımları ve pandemide 2. dalga, sektörümüzün ivmesini aşağı yönlü baskılamıştır.

İş GYO, mevcut ekonomik ortamda, risk ve portföy yönetimindeki güçlü refleksleriyle pandeminin etkilerinin minimize edilmesine odaklanarak, gerek finansal anlamdaki gerekse faaliyetler üzerindeki kısıtlamalar konusunda risklerin analiz edilmesi ve doğru aksiyonların alınmasına yoğunlaşmıştır.

Şirketimizin, 2020 yılında kira gelirleri 212 milyon TL olarak gerçekleşirken, yıl içinde elde edilen toplam satış gelirleri yaklaşık 553 milyon TL, yılsonu net dönem kârımız ise 266,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılsonunda öz kaynaklarımız 4.131 milyon TL ile güçlü seviyesini korumaktadır. Şirketimizin toplam aktif büyüklüğü 5.225 milyon TL, toplam portföy değeri ise 5.031 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla İş GYO 2.435 milyon TL piyasa değeri ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,5'ini temsil etmektedir.

Projelerimizin tamamlanması ve satışlarında planlarımıza uygun ilerlemeyi hedefledik.

Yıl genelinde mevcut yatırımlarımız için öngördüğümüz planlamalar doğrultusunda çalışmalarımız sürdürülmüştür. 2020 yılı

Haziran ayında konut kredisi faiz oranlarının düşürülmesi konut stoklarımızın büyük ölçüde erimesine katkı sağlamıştır. Satış süreci devam eden tüm projelerimizde %80'in üzerinde satış başarısı elde edilmiştir. Aynı zamanda projelerin teslim süreçleri de tamamlanarak tapu süreçleri başlatılmıştır.

İnşaatı devam etmekte olan İstanbul Finans Merkezi projemizde ise açılış tarihinin resmi otoritelerce açıklanmasını takiben geliştirme çalışmalarımız hız kazanmıştır.

Proje geliştirilmek üzere yeni arsa yatırımlarımız bu dönemde de devam etmiştir. Sektörde yeni trendler yakından izlenerek bu kapsamda Şirketimiz sonuçlarına olumlu katkılar sunması beklenen ve inşaat ruhsatı da olan Çekmeköy/Ömerli Arsası portföyümüze dâhil edilmiştir. Yaklaşık 15.314 m²

alana sahip arsa üzerinde 16 adet üniteden müteşekkil butik bir villa projesi geliştirilmesi doğrultusunda çalışmalara başlanmıştır.

Konjonktür sebebiyle daha önce erteleme kararı aldığımız planlama aşamasındaki projelerimiz için de yıl boyunca değerlendirmeler sürdürülmüştür. Uygun yatırım ve piyasa koşullarının şekillenmesiyle bu projelerimizin de hayata geçirilmesi doğrultusunda planlamalarımız devam etmektedir.

Pandeminin sektör üzerindeki etkileri önümüzdeki dönem de sürecektir.

Gayrimenkul sektöründe 2020 yılından süregelen olumsuzlukların 2021 yılının bir bölümünde de etkili olacağı, ancak gerek ulusal gerekse küresel düzeyde aşılma sürecine bağlı olarak daha sonra çıkış sürecinin başlayacağı düşünülmektedir.

Alt pazarlar itibarıyla baktığımızda;

Konut pazarında, pandemi hem satış hem de imalat açısından devam eden

birlikte konuta olan talepte düşüş yaşanmış ve konut satışları yılın son aylarında azalma eğilimine geçmiştir.

Ofis pazarında, pandemi sürecinde uzaktan çalışma uygulamasına geçen birçok firmanın tekrar ofislerden çalışma konusunda kararsızlık yaşaması ve ofis alanlarında küçülme/daralma alternatiflerini değerlendirmesi ofis piyasasında talebi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, 'flexible/co-work' konseptli ofis operatörlerinin işlettiği kısa dönemli kiralama ve kullanım yapılan alanlara artan bir talep gözlenmektedir.

İstanbul genelinde %30 seviyesine yükselen boşluk oranlarının ve A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarındaki düşüşün, belirsizliklerin ortadan kalkmasına kadar geçecek dönemde süreceğini öngörüyoruz.

Konut ve ofis piyasaları, gerek stok durumu gerekse ticari aktivitedeki azalmaya bağlı olarak oluşan talep yetersizliği nedeniyle desteklenmeye açık alanlar olarak

Pandemi sebebiyle 2020 yılının önemli bir bölümünde uygulamaya alınan ticari hayata yönelik regülasyonunun sona ermesiyle 2021 yılında daha somut bir toparlanma söz konusu olabilecektir.

Odağımız paydaş değerini artırmada sürdürülebilirliktir.

Sağlık ve ekonomi açısından küresel anlamda büyük bir kriz dönemi yaşıyoruz. Daha önce deneyimlemediğimiz bir süreçte, karşılaşılabilecek riskleri öngörmek ve yönetmek, her zamankinden farklı yetkinlikleri gerektiriyor.

Şirketimiz bu süreçte de, engin pazar deneyimi ve vizyonu, güçlü mali yapısı ve etkin stratejisiyle farklılaşan konumunu korumaktadır.

Başlıca stratejik hedefimiz nitelikli gayrimenkul portföyünü doğru yönetmek, sürdürülebilirlik odağında kârlı bir şirket olarak paydaş değerini artırmaktır.

Önümüzdeki dönemde de, konjonktürel ve sektörel dinamikler ışığında, bulunduğu



Sağlık ve ekonomi açısından küresel anlamda büyük bir kriz dönemi yaşıyoruz. Şirketimiz bu süreçte de, engin pazar deneyimi ve vizyonu, güçlü mali yapısı ve etkin stratejisiyle farklılaşan konumunu korumaktadır.

projeleri etkilemektedir. Zor şartlara rağmen sektör oyuncuları azimle projelerini tamamlamaya çalışmaktadır. Bu dönemde, konut sektörü, yaşanan pandemi etkisiyle satışlar açısından Nisan ve Mayıs aylarında bir önceki yılın aynı dönemlerine oranla yaklaşık %50 seviyelerinde radikal bir düşüş sergilemesinin ardından, Haziran-Ağustos, hatta kısmen Eylül döneminde bankalar tarafından konut kredisi faiz oranlarında yapılan indirimler ile ciddi bir toparlanma kaydetmiştir. Tarihi düşük faizli kampanyanın etkisiyle sektör genelinde 1,5 milyon adet satış yapılarak konutta yeni bir rekor kırılmasına rağmen, gerçekleşen satışların çoğu ikinci el konut olup, sektörümüze fon aktarımı kısıtlı olmuştur. Dahası Eylül ayından itibaren kredi faiz oranlarının tekrar yükselişe geçmesi ile

gayrimenkul sektörü açısından barındırdığı riskler sebebiyle yeni yılda izlenmeye devam edecektir.

Pandeminin perakende pazarı açısından önemli bir sonucu olarak online satışlar ve e- ticaret hacmi ciddi bir ivme kazanırken, fiziksel perakendecilik ve özellikle AVM'ler kısıtlamalar ve sosyal mesafe önlemlerinden derin biçimde etkilenmiştir. Kiracılar açısından, kirasız dönem anlaşmaları, ortak gider muafiyeti, kiralamalarda KDV ve stopaj indirimi gibi desteklerle olumsuzlukların giderilmeye çalışıldığı AVM'lerde, ciro üzerinden kira anlaşmaları talebi önümüzdeki dönemin artan trendi olabilecektir. 2020 yılında, birincil perakende kiralalarının gerilediği, getiri oranlarının ise geçen yılki seviyelerini koruduğu gözlemlenmektedir.

lokasyona sürdürülebilir değer katan projelerimizle varlığımızı pekiştireceğiz.

Şirketimize destek ve güvenlerini her şartta muhafaza eden, 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

Yönetim Kurulu



Sezgin Yılmaz
Yönetim Kurulu Başkanı



Murat Karluk Çetinkaya
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Aysel Tacer
Yönetim Kurulu Üyesi



Nihat Uzunoglu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Özcal Korkmaz
Yönetim Kurulu Üyesi

Sezgin Yılmaz
Yönetim Kurulu Başkanı
08.09.2020-24.03.2021

Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü mezunu olan Sayın Sezgin Yılmaz, 1997 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Bursa Şubesi'nde Memur olarak göreve başlamıştır. Sayın Yılmaz Türkiye İş Bankası A.Ş.'deki çeşitli kademelerdeki görevlerinin ardından 2012'de KOBİ Kredileri Tahsis Bölümü Kayseri Bölge Müdürü, 2015'te KOBİ Kredileri Tahsis Bölümü İzmir Merkez I. Bölge Müdürü, 2016'da KOBİ ve İşletme Bankacılığı Satış Bölümü İzmir Merkez II. Bölge Satış Müdürü, 2017'de Destek Hizmetleri ve Satın Alma Müdürü, 2018'de Satın Alma Müdürü olarak görev yapmıştır. Sayın Yılmaz 29 Mart 2019 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş.

Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilerek Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunmuştur. 29 Temmuz 2020 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanan Sayın Yılmaz, 8 Eylül 2020 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Sayın Yılmaz'ın, T. İş Bankası A.Ş.'deki Genel Müdür Yardımcılığı görevi ve İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi şirket görevi bulunmamaktadır.

Murat Karluk Çetinkaya
Yönetim Kurulu Başkan Vekili
10.07.2020- 24.03.2021

O.D.T.Ü. İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Murat Karluk Çetinkaya, aynı üniversiteden Mühendislik Yüksek Lisans derecesine sahiptir. Sayın Çetinkaya, 1994 – 2000 yılları arasında muhtelif özel

firmalarda İnşaat Yüksek Mühendisi olarak görev yapmıştır. Sayın Çetinkaya, 2000 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü'nde İnşaat Yüksek Mühendisi olarak göreve başlamıştır. Sayın Çetinkaya, 2011 yılında İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü Müdür Yardımcılığı, 2017 yılında aynı Müdürlükte Birim Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. Sayın Çetinkaya, 30 Haziran 2020 tarihinde İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Müdürü olarak atanmıştır. Sayın Çetinkaya'nın, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra, 2017 yılından itibaren İş Portföy A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak grup içi görevi bulunmaktadır. Sayın Çetinkaya, 10 Temmuz 2020 tarihinden itibaren İş GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.



Prof. Dr. Arzu Erdem
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Haluk Büyükbaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Neşe Gülden Sözdinler
Yönetim Kurulu Üyesi



Murat Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi

Aysel Tacer
Yönetim Kurulu Üyesi
25.03.2020- 24.03.2021

Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Sayın Aysel Tacer, kariyerine 1980 yılında T. İş Bankası A.Ş. Taksim Şubesi'nde memur olarak başlamıştır. 1983-1989 yıllarında İstihbarat ve Mali Analiz Bölümü bünyesinde Servis Yetkilisi Yardımcısı ve Mali Analist olarak çalışan Sayın Tacer, 1989 yılında Şişli Şubesi'nde Kredi Uzman Yardımcısı, 1993'te aynı şubede Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1996-2011 yılları arasında Akatlar, Çarşı-Bakırköy, Bakırköy, Güneşli ve Güneşli Kurumsal Şubeleri'nde Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Sayın

Tacer, 1994-1996 yılları arasında Tuba-Sim İnş. Konsorsiyumu A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 yılları arasında İş Faktoring Finansal Hizmetleri A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği, 2001-2005 yılları arasında Camiş Madencilik A.Ş.'de, 2005-2009 yılları arasında Anadolu Anonim Türk Sigorta 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
25.03.2020- 24.03.2021

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, Mimarlık Bölümünde Öğretim Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Erdem'in, ulusal ve uluslararası düzeyde akademik ve mesleki araştırmaları, görevleri, yarışma jüri üyelikleri, katıldığı ve ödüller 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** 25.03.2020- 24.03.2021

1980 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Haluk Büyükbaş, 1983 yılında da aynı bölümden Yüksek Lisans derecesi (MSc) almıştır. 1980 yılında Türkiye Elektrik Kurumu Araştırma ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nda mühendis olarak göreve başlayan Sayın Büyükbaş, 1981-1989 yılları arasında Türkiye Elektrik Kurumu İletim Hatları ve Trafo Merkezleri Proje Daire Başkanlığı'nda mühendis, başmühendis ve proje müdürü olarak görev almıştır. Sayın Büyükbaş, 1989-1995 yılları arasında ise T.C. Başbakanlık Kamu Ortaklığı İdaresi'nde Daire Başkanı olarak görev yapmış ve 1995-1997 yılları arasında T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı-Kamu Finansmanı Genel Müdürlüğü'nde Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1997-2003 yılları arasında T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı olarak görev yapan Sayın Büyükbaş, bu dönemde petrol ve enerji şirketlerinin özelleştirmelerini gerçekleştirmiştir. 2003-2005 yılları arasında T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Müşaviri olarak görev aldıktan sonra 2005 yılında kamudan emekli olmuştur. Sayın Büyükbaş kamuda görev yapmış olduğu dönemlerde TÜPRAŞ, PETKİM, ERDEMİR ve ÇEAŞ başta olmak üzere çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyelikleri yapmıştır. Sayın Büyükbaş, Ağustos 2005-Ocak 2019 tarihleri arasında Türkiye Müteahhitler Birliği'nin (TMB) 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 Güvernör 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** 25.03.2020- 24.03.2021

1981 yılında Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olan Sayın Nihat 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 Detaşe olarak yeni kurulan Dış Ticaret Vergi Dairesi Başkanlığı'nın ilk Başkanı olarak görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, yaklaşık 3,5 yıl bu görevde bulunmuş ve sonrasında yine Detaşe olarak Temmuz 1997'den Ağustos 2004'e kadar İstanbul Defterdar Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. Ağustos 2004'te Baş Hesap Uzmanı olarak yeniden Hesap Uzmanları Kurulu'nda görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, bu tarihten itibaren Hesap Uzmanları Kurulu'nda Okuma Komisyonu Üyeliği, Danışma Komisyonu Üyeliği gibi görevlerde bulunmuştur. 2005-2009 yılları arasında dört dönem Maliye Hesap Uzmanları Derneği'nin Başkanlığını yapan Sayın Uzunoğlu, Ocak 2014'te emekli olarak kamu görevinden ayrılmıştır. Sayın Uzunoğlu, halen, Karden 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.

Özcal Korkmaz

Yönetim Kurulu Üyesi

29.04.2020- 24.03.2021

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi’nden mezun olan Sayın Özcal Korkmaz, kariyerine 1970 yılında Milli Prodüktivite Merkezinde başlamıştır. Sayın Korkmaz, 1972-1975 yılları arasında Maliye Bakanlığı Hesap Uzman Yardımcısı, 1975-1980 yılları arasında Hesap Uzmanı, 1980-1985 yılları arasında Baş Hesap Uzmanı, 1985-1987 yılları arasında Ankara Defterdarlığı’nda Defterdar Yardımcısı Vekili, 1987-1989 yılları arasında Ankara Defterdarı olarak görev yapmıştır. Sayın Korkmaz, 1989-1994 yılları arasında T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuş ve 1994 yılında emekliye ayrılmış; 2009-2015 yılları arasında Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Yönetim Kurulu Başkanlığını yapmıştır. 31 Mart 2017 tarihinde T. İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği’ne seçilen Sayın Korkmaz, 31 Mart 2020 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olup, görev yaptığı dönem içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği görevinde bulunmuştur. 2016 yılından bu yana Korkmaz Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.’nin Yönetim Kurulu Başkanı olan Sayın Korkmaz, 29 Nisan 2020 tarihinden itibaren İş GYO’da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO’daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

Neşe Gülden Sözdinler

Yönetim Kurulu Üyesi

08.09.2020- 24.03.2021

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü’nden mezun olan Sayın Neşe Gülden Sözdinler, Bilkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü’nde işletme alanında yüksek lisansını tamamlamıştır. 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş. 1. Krediler Müdürlüğü’nde Stajyer Kredi Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 2007’de Risk Yönetimi Bölümü’nde Müdür Yardımcısı, 2011’de aynı Bölümde Birim Müdürü olmuştur. İş GYO’daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Sözdinler, 30 Haziran 2020 tarihinden bu yana T. İş Bankası A.Ş. Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmekte olup, aynı zamanda T. İş Bankası A.Ş. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Sürdürülebilirlik Komitesi Üyesidir. Sayın Sözdinler, İş GYO’da 8 Eylül 2020 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir.

Murat Doğan

Yönetim Kurulu Üyesi

25.03.2020- 24.03.2021

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 başlamış olup aynı Bölümde Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İş GYO’da 2010-2012 yılları arasında Denetim Kurulu Üyesi, 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Sayın Doğan, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesidir. Sayın Doğan’ın İş GYO’daki Yönetim Kurulu üyeliğinin yanı sıra Grup şirketlerinden Trakya Yatırım Holding A.Ş., Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş., Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş., Casaba Yönetim İşletim İm. İth. İhr. Paz. Tem. Güv. Ulaş. Tic. ve San. A.Ş. ve Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

25.03.2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında daha önce görev yapan 9 yönetim kurulu üyesinin tamamı yeniden seçilmiştir.

Yıl içerisinde 4 yönetim kurulu üyesi görevinden ayrılmıştır. Yıl içerisinde görevinden ayrılan Sayın Mehmet Türk'ün yerine ilk Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere 29.04.2020 tarihinde Sayın Özcal Korkmaz, görevinden ayrılan Sayın İ. Hakkı Akşener'in yerine ilk Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere 10.07.2020 tarihinde Sayın Murat Karluk Çetinkaya, görevinden ayrılan Sayın Ömer Karakuş'un yerine Sayın Sezgin Yılmaz, Sayın Süleyman Hayrettin Özcan'ın yerine Sayın Neşe Gülden Sözdinler, ilk Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere 08.09.2020 tarihinde seçilmiştir. Yapılan Yönetim Kurulu görev dağılımı çerçevesinde Sayın Sezgin Yılmaz Yönetim Kurulu Başkanlığı'na, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Karluk Çetinkaya ise Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne getirilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

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

Yönetim Kurulu, üçü bağımsız toplam dokuz üyeden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği' 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 4 defa toplanmış ve 88 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan yönetim Kurulu toplantılarının tamamı bütün üyelerin 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, 25.03.2020 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 gözetilerek, 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 Şirketteki 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 üyelerinden Sayın Murat Doğan, Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş. ile Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak, Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Murat Karluk Çetinkaya ise İş Portföy Yönetimi 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; Şirketin 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. 25.03.2020 tarihli Genel Kurul toplantısında, her bir Yönetim Kurulu üyesine ödenecek aylık brüt ücret 12.700 TL olarak belirlenmiş olup, her yönetim kurulu üyesi eşit ücretlendirmeye tabidir. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 1.332 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 Şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Yıl içerisinde Şirketin, 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 Şirketin 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	Neşe Gülden	Murat Doğan	Ayşegül Şahin
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Sözdinler Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Kocameşe (icracı*)

(*) Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Grup Başkanı

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Denetimden Sorumlu Komite

Başkan	Üye
Nihat Uzunoglu	Haluk Büyükbaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (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 üyelerimizin 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 bulunmaktadır.

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 yapmaktadır.

31.03.2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler ve Komite üyelikleri kamuya duyurulmuştur.

Komiteler tarafından Yönetim Kurulumuza yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2020 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 10 kez toplanmıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüşüldüğü Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı ilişkileri 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 amacıyla;

- 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 ilişkileri 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, Şirketin 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 7 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 bütünlük önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite:

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

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

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal raporların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğunun değerlendirilmesine kadar olan bağımsız denetim sürecini gözetmiş,
- Şirket 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 hissimlerim 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 (vergî 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 Büyükbaş
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

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. Kanyon Yönetim İşl. ve Paz. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini sürdüren Sayın Bolat ayrıca gayrimenkul sektörünün önemli sivil toplum kuruluşlarından GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği ve KONUTDER Başkan Yardımcılığı 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. Pınar Ersin, LL.M Grup Başkanı

1994 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Av. Pınar Ersin 'nin, İstanbul Bilgi Üniversitesi'nden Ekonomi Hukuku Yüksek Lisans (LL.M.) derecesi ve İnsan Kaynakları Yöneticiliği Sertifikası ile Altınbaş Üniversite'nden Arabuluculuk Sertifikası 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 ve ULI Akademi ve Bahçeşehir Üniversitesi MBA in Real Estate programı başta olmak üzere; çeşitli Üniversitelerde Gayrimenkul Yatırımlarının Hukuki Boyutu konusunda dersler vermektedir. International Coaching Federation Akredite Adler Fakülte Koçluk Unvanı bulunan Ersin; çeşitli sosyal sorumluluk projelerinde Koç'luk ve Mentor'luk yapmaktadır. 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



Gülfem Sena Tandoğan
Grup Başkanı



Ömer Barlas Ülkü
Grup Başkanı



K. Sertaç Seviner
Grup Başkanı

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

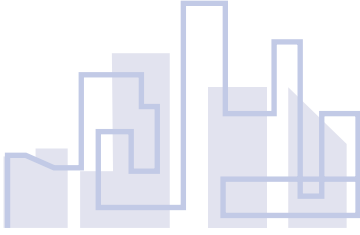
1995 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Ö. Barlas Ülkü'nün, ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Ülkü kariyerine, 1995-1997 yıllarında, aynı zamanda yüksek lisans 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.

2020 Yılında Gayrimenkul Sektörü



İnşaat sektörü, pandeminin ekonomik faaliyet üzerindeki baskılayıcı etkisi sonucu, 2020'nin ilk çeyreğinde %1,8 ve ikinci çeyreğinde %2,3 daralırken, üçüncü çeyrekte %6,4 büyümeye kaydetmiştir. Bu büyümede, normalleşme adımları çerçevesinde inşaat faaliyetlerine yeniden başlanması, düşen kredi faiz oranları ve kredi destek paketleri sonucunda harekete geçen taleple konut piyasasında gözlenen geçici canlanmanın yanı sıra, 2019 yılının aynı dönemindeki sert daralmadan kaynaklanan düşük baz etkisi rol oynamıştır.

2019 yılında GSYH'de %5,4 olan inşaat sektörü payı, 2020'nin ilk dokuz ayı itibarıyla %5,6'ya yükselmiştir.

İnşaat sektöründe mevcut işler seviyesi Ağustos ayındaki zirve sonrası, Eylül'den itibaren gerilemiş, mevsimsellik etkisinin de başlaması ile Aralık ayında bir önceki aya göre 11,3 puan azalma ile önemli ölçüde düşüş göstermiştir. Ancak, inşaat sektörü pandemi sürecinde yarım kalan işlerini büyük ölçüde tamamlamaktadır.

İnşaat sektöründe alınan yeni iş siparişleri, Haziran ve Temmuz aylarında önemli artış göstermiş, Ağustos-Kasım döneminde ise doygunluk yaşanmaya başlanmıştır. Aralık ayında ise yeni işler seviyesi hissedilir bir düşüşle bir önceki aya göre 5,9 puan gerilemiştir. Tamamlanan işler sonrası yeni siparişlerin pandeminin etkilerinin azalması ile birlikte yeniden artmaya başlayacağı tahmin edilmektedir.

İnşaat maliyet endeksi, Kasım ayında aylık bazda %2,9, yıllık bazda %22,99 oranında artmıştır.

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları, yılın ilk 9 ayında geçen yılın aynı dönemine göre; bina sayısında %73,7, yüzölçümünde %58,1, değer olarak %76,1, daire sayısında %97,9 oranında artış göstermiştir.

İnşaat sektörü güven endeksi Temmuz ayında yılın en yüksek seviyesine ulaştıktan sonra izleyen aylarda kademeli bir gerileme göstermiş; Aralık ayında ise bir önceki aya göre 5,7 puan daha düşerek 73,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Bu kuvvetli düşüşte, ekonomik gelişmeler ve pandeminin ikinci dalgası ile birlikte mevsimsellik de etkili olmuştur.

Konut Pazarı

Türkiye genelinde konut satışları 2020'de bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1.499.316'ya ulaşmıştır. Bunun %31,3'ünü birinci el konut satışları oluştururken, ikinci el konut satışlarının payı artışını sürdürerek %68,7'ye çıkmıştır. İlk ve ikinci el konut satışlarındaki değişimin 2014-2018 döneminde birbirine paralel bir görünüm sergilediği ancak 2019 başından itibaren iki satış türü arasında belirgin bir ayrışmanın meydana geldiği izlenmektedir. Bu durum, konut piyasasındaki dengesizliği artırarak stokların erimesi konusunda olumsuz sinyaller vermektedir.

2020 yılında yabancılara konut satışları 40.812 olarak gerçekleşirken, bir önceki yıla göre %10,3 gerileme göstermiştir.

Yılın ikinci çeyreği sonunda, %1'in altında faiz oranlarıyla gerçekleşen konut kampanyalarının itici gücüyle, yılın tamamında ipotekli konut satışı %72,4 artış göstermiş, toplam satışlardaki payı ise %38,2 olmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi Kasım 2020 endeks değeri, yıllık bazda %30 değer kazanarak 152,2 seviyesine yükselmiştir. TCMB Yeni Konutlar Fiyat Endeksi Kasım 2020 endeks değeri ise %31,1 artışla 157,5 seviyesine çıkmıştır.

Ofis Pazarı

Colliers verilerine göre, İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülasyon kiralabilir ofis stoku 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki döneme göre değişiklik göstermeyip 2.657.834 m²'de kalmıştır.

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

İstanbul Avrupa ve Asya Yakası'ndaki toplam A sınıfı ofis boşluk oranı, 2020 yılı ikinci çeyrekteki %28,56 seviyesinden üçüncü çeyrekte %29,33'e yükselmiştir.



İnşaat sektörü, pandeminin ekonomik faaliyet üzerindeki baskılayıcı etkisi sonucu, 2020'nin ilk çeyreğinde %1,8 ve ikinci çeyreğinde %2,3 daralırken, üçüncü çeyrekte %6,4 büyümeye kaydetmiştir.

Boşluk oranları Avrupa Yakası'nda, %31,42 (ikinci çeyrekte %30,93), Asya Yakası'nda ise %25,70 (ikinci çeyrekte %24,47) olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılının üçüncü çeyreğinde, bir önceki çeyreğe göre; İstanbul genelinde A sınıfı ofis ortalama kira rakamları, 14,77 ABD Doları/m²/ay'dan 12,92 ABD Doları/m²/ay'a gerilemiştir. Avrupa Yakası ortalama kirası 14,02 ABD Doları/m²/ay, Asya Yakası ortalama kirası ise 11,00 ABD Doları/m²/ay olmuştur.

2020 yılının ilk iki çeyreğine göre yeni kiralama hacminin üçüncü çeyrekte daha yüksek gerçekleştiği görülmekle birlikte, bu yükselişte uzaktan çalışma modeline geçiş sonucunda artan taleple karşılaşan esnek kiralama hizmeti sağlayıcılar tarafından yüksek alanlara sahip ofis kiralamalarının gerçekleşmesi etkili olmuştur.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralabilir ofis arzına eklenecek 580.809 m² ofis alanı bulunmaktadır. Stoka eklenecek bu ofis alanının %52'si

Kozyatağı/Ataşehir, %34'ü MİA ve %14'ü Maslak bölgelerinde yer almaktadır. Diğer yandan, planlama aşamasındaki inşaatı başlanmamış projelerin geleceğini pandeminin seyri belirleyecektir.

Perakende Pazarı

Cushman&Wakefield verilerine göre, pandeminin perakende pazarında yarattığı zorluklar karşısında pazardaki büyüme yılın ilk yarısında oldukça kısıtlı olurken, üçüncü çeyrekte pazara 191.000 m² yeni arz girişi ile birlikte toplam arz 13,41 milyon m² ve 426 alışveriş merkezi olmuştur. Kiralanabilir alan açısından, İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğunu oluşturmaktadır.

İstanbul perakende pazarında ana caddelerdeki mağazalarda birincil kira rakamının, bir önceki yıla göre %18,5 düştüğü görülmüştür. Birincil getiri oranı ise %7,25 ile geçen yılki seviyesini korumuştur. Ziyaretçi sayısı ve cirolar yönünden perakendecilerin yaşadığı zorluklar paralelinde, ciro üzerinden kira anlaşmaları talebi giderek artış göstermektedir.

Yılın ilk yarısında, cirolarda ve ziyaretçi sayısında kaydedilen keskin düşüşün ardından üçüncü çeyrekte cadde mağazacılığında daha fazla, alışveriş merkezlerinde daha kısıtlı görülen tüketici ilgisi artışı ile perakende pazarında bir miktar toparlanma gerçekleşmiştir.

AYD ve Akademetre'nin yayınladığı alışveriş merkezlerine ilişkin perakende verilerine göre, AVM'lerde kiralanabilir alan başına ciro verimliliği Kasım 2020'de İstanbul'da 1.530 TL, Anadolu'da 968 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği aynı dönemde 1.193 TL'ye ulaşmıştır.

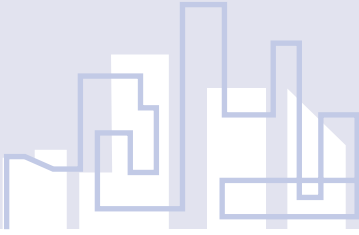
Geçtiğimiz yılın Kasım ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki teknoloji kategorisi metrekare verimliliği %33,9 artış gösterirken, en yüksek gerileme %41,3 ile yiyecek-içecek kategorisinde gerçekleşmiştir.

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

2020 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri



Şirketimiz, yıl içinde oluşan olumsuz piyasa koşullarına ve sektör genelinde yaşanan daralmaya rağmen güçlü bilanço yapısı ve finansal yeterlilikleri doğrultusunda, nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir.



Şirketimiz, 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan pandemi koşullarında, uygulamaya konulan kısıtlama ve önlemler çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmüştür. Yıl içinde oluşan olumsuz piyasa koşullarına ve sektör genelinde yaşanan daralmaya rağmen güçlü bilanço yapısı ve finansal yeterlilikleri doğrultusunda Şirketimiz, nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir. Kira gelirlerinin pandemi sonrası dönemde devamlılığını sağlayıcı gerekli önlemler alınırken, sektördeki fırsatlar değerlendirilerek satış gelirleri de artırılmıştır.

Şirketin stratejik hedefleri arasında olan geliştirmiş olduğu projelere ilişkin stokların ve borç düzeyinin azaltılması kapsamında,

2020 yılında özellikle konut sektöründeki satış yönlü fırsatlar olumlu yönde değerlendirilmiş ve bu kapsamda elde edilen nakit girişinin önemli bölümü finansal borçların azaltılmasında kullanılmıştır.

Şirket portföyünde bulunan ofisler ve ticari alanlar kapsamında yıl içerisinde kiralama çalışmalarına devam edilmiş ve kiralamanın yanı sıra alanların farklı fonksiyonlara uyarlanması da değerlendirmeye alınmıştır. Yıl genelinde etkili olan pandemi sebebiyle alınan önlemler ve getirilen kısıtlamaların sektördeki tüm ticari fonksiyonlar üzerinde olumsuz etkileri olmuştur. Söz konusu olumsuz etkilerin özellikle ofis ve perakende sektöründe gerek talep yönlü gerekse işlem hacmi tarafında baskı yarattığı

gözlemlenmiştir. Şirketimiz de yıl içerisinde kamu sağlığının korunması amacıyla kamu otoritelerince alınan tedbir ve kısıtlama kararlarına uygun olarak gereken önlemleri almış, alınan önlemlerin sonucu olarak da sektördeki genel uygulamalara paralel nitelikte kira desteklerinin sağlanmasına karar vermiştir. Bu kapsamda portföyünde yer alan alışveriş merkezi, çarşı ve ticaret alanlarındaki kiracılara, güncel ziyaretçi sayısı ve kiracıların iş hacmine göre, her bir kiracı özelinde değişen şekil ve tutarlarda kira desteği sağlamıştır.

Pandemi sürecinin olumsuz etkilerinin konut sektöründe de hissedildiği 2020 yılında, konut kredilerine yönelik elverişli koşulların sağlandığı özel kampanya mevcut birikimini



bir süredir temkinli olmak adına elinde tutan kitleyi, yatırımlarını gayrimenkulde değerlendirmek üzere harekete geçirmiştir. Şirketimiz de söz konusu kampanya kapsamında satışına devam ettiği konut projeleri için gerekli uyarlamaları yaparak önemli oranda satış geliri elde etmiş ve bu yolla nakit durumunu güçlendirmiştir. Şirketimizin İstanbul Kartal'da hayata geçirdiği **Manzara Adalar** Projesi ile **İzmir Ege Perla** Projesi'nde konut satışları önemli oranda artış kaydetmiş ve satış oranının %80 seviyesinin üzerine taşınması sağlanmıştır.

Tüm etaplarında inşaat süreçlerinin tamamlandığı, yapı kullanma izin belgesi alımına ilişkin çalışmaların başladığı Topkapı İnistanbul Projesi'nde hemen

hemen tüm ünitelerin satılmasıyla bu ölçekteki bir projenin %99'u aşan satış oranına ulaşması sağlanmıştır. Konut teslimleri gerçekleştirilen projede tapu teslim süreci ise devam etmekte olup önümüzdeki yıl içinde tamamlanması planlanmaktadır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi, 2020 yılında resmi otoritelerin de yönlendirmeleriyle hız kazanmıştır. Kamu yetkilileri tarafından Kompleksin 2022 yılının ilk çeyreğinde açılmasının planlandığı duyurulmuştur. Şirketimizin yaklaşık 70.000 m² inşaat alanına ve 33.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip projesinde de bu doğrultuda inşai çalışmalara devam edilmiş ve Kompleks bünyesindeki diğer paydaşlarla olan entegrasyon da dikkate

alınarak projenin planlanan zamanlamada tamamlanması hedeflenmiştir.

Şirketimiz 2020 yılındaki tüm olumsuz piyasa koşulları ve dış etkenlere karşın yeni yatırımlar üzerindeki değerlendirmelerini devam ettirmiştir. Pandemi sürecinde konut tercihlerinin bahçeli ve müstakil evler yönünde önemli oranda gelişim göstermiş olması sebebiyle Şirketimiz bu alandaki potansiyeli değerlendirmek adına İstanbul, **Çekmeköy** ilçesinde 15.313,76 m² alana sahip arsanın yaklaşık %67,2'lik kısmını üzerinde konut projesi geliştirmek üzere portföyüne dahil etmiştir. Arsa üzerinde ruhsata paralel olarak butik bir villa projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Şirketimiz, **Tuzla**'da yatırımlarına devam etme hedefiyle satın aldığı arsa üzerinde



Şirketimiz 2021 yılında sürdürülebilir kârlılık ve etkin risk yönetimi temelli ana stratejisine uygun bir yol haritasıyla paydaşları için değer yaratma hedefini sürdürecektir.



geliştirmeyi planladığı konut projesi için yıl içerisinde yatırım koşullarını izlemeye ve değerlendirmeye devam etmiştir. Geçtiğimiz senelerde ekonomik belirsizlikler ve olumsuz piyasa koşulları sebebiyle ertelenmesi yönünde karar verilen proje için 2020 yılında da çok katlı ve yaygın konut projelerine olan talebin henüz beklenen seviyelerde olmaması sebebiyle geliştirme faaliyetlerine başlamama kararı alınmıştır. Bu doğrultuda izleyen dönemde de projenin hayata geçirilmesine yönelik, yatırım

koşulları ve piyasa durumunun yakından izlenmesine devam edilecektir.

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

Kadıköy Otel Projesi kapsamındaki geliştirme çalışmaları devam etmekte olup, değişen ihtiyaçlar doğrultusunda gerek duyulan mimari ve tasarımsal revizyonlar gündeme alınmaktadır.

Şirketimiz 2021 yılında faaliyet ortamındaki değişime uyum sağlayarak, sürdürülebilir kârlılık ve etkin risk yönetimi temelli ana stratejisine uygun bir yol haritasıyla paydaşları için değer yaratma hedefini sürdürecektir.

Stratejimiz



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.

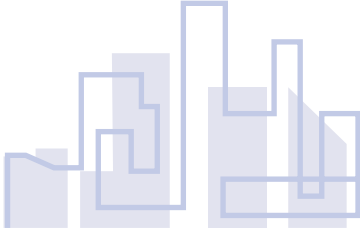
Söz konusu temel strateji doğrultusunda, Şirketin uzun vadeli öncelikli hedefleri mevcut finansal borcun azaltılması, mevcut portföyü ve tamamlanmakta olan projelerine ilişkin kiralama ve satış gelirlerinin maksimize edilmesi, işletme giderlerinin azaltılması ve etkin şekilde yönetilmesi, bunlara paralel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

Belirtilen hedefler doğrultusunda, 2020 faaliyet yılını tamamlayan Şirketin 2021 yılında da birincil önceliği, devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde, makul maliyetle ve yüksek kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmek, portföyünde bulunan arsalar üzerinde doğru zamanda en iyi kullanım ve fayda sağlayacak, güncel talep koşullarına uygun, çağdaş, etik ve sürdürülebilir projelerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

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

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

Yatırımcılarla İlişkiler Bölümü Faaliyetleri



Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirkette 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 Kurulu'na 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 sekreteryası işlerini yürütmektedir.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2020 yılı içerisinde; pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu kurumları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi taleplerini cevaplandırmıştır.

Yıl içerisinde, Bölüme ulaşan 100'ü aşkın sözlü ve yazılı bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı pay sahibi veya yatırımcı 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. Şirkete ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmekte, aracı



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.

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 kullanımını 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)'nin 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 Şirketin 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

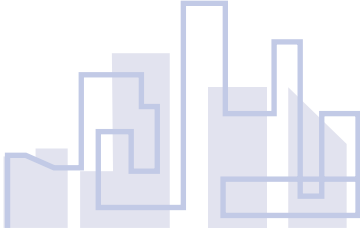
Şirketin "2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı", Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş olup; toplantı 25 Mart 2020 tarihinde, 708,9 milyon TL sermaye karşılığı, %73,9 oranında katılımla gerçekleştirilmiştir.

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 yayımlanmakta olup, 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiştir.

İç Sistemler Birimi Faaliyetleri



İç Sistemler Birimi, Şirketin her biriminin 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 Şirkette denetim kültürünün oluşturulması, iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin etkinliğinin ve verimliliğinin değerlendirilmesi de hedeflenmektedir.

Şirkette, denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak düzenlenmiştir. 2008 yılı Kasım ayında kurulan İç Sistemler Birimi, Şirketin diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup 2012 yılı Haziran ayından itibaren Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaya başlamıştır. Şirketteki iç kontrol faaliyetleri de İç Sistemler Birimi bünyesinde yürütülmektedir.

Denetim faaliyetlerinden sorumlu olan Birim çalışmalarını, Şirketin 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

Şirketin risk yönetimi faaliyetleri, 2018 yılı Eylül ayından itibaren İç Sistemler Birimi tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Birim, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

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

faaliyetleriyle bütünleşik riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirketin 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 7 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,



İç Sistemler Birimi, Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme ve inceleme çalışmalarını yürütmekte; bu incelemelere bağlı olarak değerlendirme yapmakta ve gerekli gördüğünde öneri sunmaktadır.

- Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK'nın 378. maddesi uyarınca, risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularını içerecek kapsamda hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme 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 5 kez toplanmıştır.

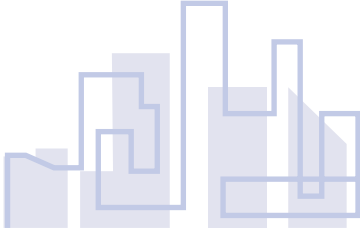
Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

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

- Şirket 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.

İnsan Kaynakları



İş GYO, ortak değerlere sahip olduğu insan kaynağının Şirkete 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 Şirketin stratejik kararlarında etkin olma bilinciyle diğer birimler ile işbirliği içinde, iletişime açık çalışma biçimi sistematigi 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

Şirketin 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 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.

Şirketin 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 sistemine 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.

Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'ne ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

2020 yılı COVID-19 pandemisinin hayatımıza girdiği, çalışma biçimlerinin değiştiği, çalışma koşullarının gözden geçirildiği, şirketlerin değişim ve değişime adapte olabilme kapasitelerinin sınındığı, kurum kültürleri, çalışan aidiyeti vb. unsurların, yeni dünya düzeninin konuşulduğu bir yıl olmuştur.



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, bu dönemi kamu sağlığını ve çalışanlarının sağlık ve refahını merkezine alarak yönetmiştir. Bu kapsamda, iş sürekliliğini aksatmayacak ve çalışanlarının sağlığını koruyacak birtakım tedbirler dizisini COVID-19 virüsünün salgın olarak ilanından önce hayata geçirmiş ve salgının seyrine paralel olarak da alınan tedbirleri revize ederek, gerektiğinde genişleterek süreci en etkin şekilde yönetmiştir.

COVID-19 ile mücadele kapsamında, öncelikli olarak çalışma ortamında gerekli hijyen tedbirleri alınarak, virüse karşı risk grubunda olan çalışanlar uzaktan çalışma düzenine geçirilmiştir. Pandeminin seyrine bağlı olarak, belirli dönemler itibarıyla tamamen uzaktan çalışma veya kısmen uzaktan çalışma uygulamasına geçilmiş, faaliyetlerin kesintiye uğramaması, iş sürekliliği kapsamında uzaktan çalışmayı

mümkün kılan bilgi işlem alt yapısı oluşturulmuştur. Çalışanların fiziken ve yoğun olarak biraraya gelmesini gerektiren Şirket içi toplantı, eğitim, kutlama vb. etkinliklere ara verilmiştir.

Pandemi sürecinde çalışanların mali ve sosyal haklarında herhangi bir kesintiye gidilmemiş, hastalığın teşhis, tedavi ve izolasyon süreçlerinde çalışanların ve ailelerinin sağlığı için gerekli önleyici tedbirler azami ihtiyat anlayışı ile alınmıştır.

2020 yılı, insan kaynakları yönetimi bakımından, değişimin, değişime adapte olma hızının ölçüldüğü, çalışana verilen değer ön plana çıktığı bir yıl olarak zihinlerde kalırken, İş GYO 2021 yılında da sahip olduğu kurum kültürünün ve değerlerin ışığında iş sürekliliğinden ve çalışanlarının sağlığından taviz vermeden çalışmalarına devam edecektir.

İş GYO’da Eğitim

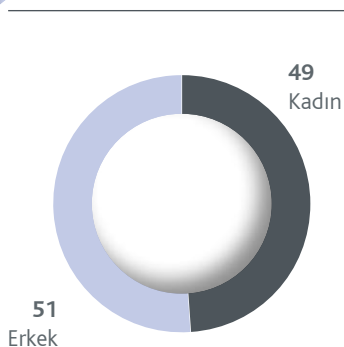
Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirketin hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. İş GYO’nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği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

2020 yılında yaşanan pandemi nedeniyle toplu eğitimler gerçekleştirilememiş ve çalışanlar çoğunlukla online gerçekleştirilen mesleki eğitimlere yönlendirilmiştir.

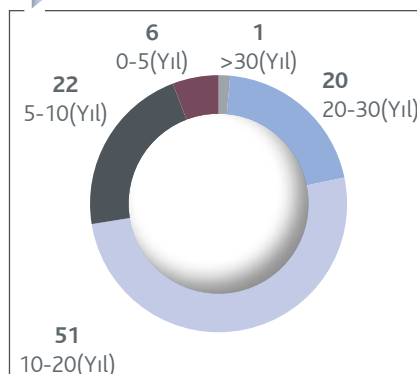
Organizasyon Yapısı

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

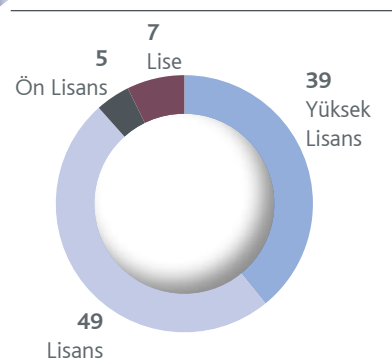
Cinsiyet Dağılımı
(%)



Toplam İş Tecrübesi Dağılımı
(%)



Eğitim Durumu
(%)



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 2020 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 122.290.702 TL'dir. Şirketin 31 Aralık 2020 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 57.067.882 TL tutarında nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır. İş GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 43.731.304 TL tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirketin 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 515.318.792 TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin ihraç etmiş olduğu tahvillerin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 72.757.530 TL tutarındaki kısmı grup şirketlerinde bulunmaktadır.

Bu kapsamda İş GYO 2020 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 2020 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim

sağlanmıştır. Bu nedenle Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır."

Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

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

Şirket ve Yönetim 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 hisismlarının, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında, Şirketimize ulaşan bilgilendirme gerektiren önemli bir işlemi bulunmamaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Murat Doğan, Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş. ile Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak, Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Murat Karluk Çetinkaya, İş Portföy Yönetimi

A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak, Şirket Genel Müdürü Sayın Hasan K. Bolat ise Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de 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 sıhrı yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişilerin, kendileri adına Şirketin faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklemek 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 1.332 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 5.043 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 403 bin TL'dir.

Yıl içerisinde Şirketin, 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:

- 22 Şubat 2020 Tarihli ve 31047 Sayılı Resmî Gazete’de “Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik”
- 11 Mart 2020 Tarihli ve 31065 Sayılı Resmî Gazete’de “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 21 Mart 2020 Tarihli ve 31075 Sayılı Resmî Gazete’de “Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 22 Mart 2020 Tarihli ve 31076 Sayılı Resmî Gazete’de “İcra ve İflas Takiplerinin Durdurulması Hakkında Karar (Karar Sayısı: 2279)”
- 26 Mart 2020 Tarihli ve 31080 Sayılı Resmî Gazete’de (Mükerrer) “7226 Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”
- 17 Nisan 2020 Tarihli ve 31089 Sayılı Resmî Gazete’de “7244 Yeni Koronavirüs (COVID-19) Salgınının Ekonomik ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”
- 08 Mayıs 2020 Tarihli ve 31121 Sayılı Resmî Gazete’de “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar”
- 15 Eylül 2020 Tarihli ve 31245 Sayılı Resmî Gazete’de “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”
- 02 Ekim 2020 tarihli ve 31262 sayılı Resmî Gazete’de “Kurumsal Yönetim Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ”
- 09 Ekim 2020 Tarihli ve 31269 Sayılı Resmî Gazete’de “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e)”
- 21 Ekim 2020 Tarihli ve 31281 Sayılı Resmî Gazete’de “Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 04 Kasım 2020 Tarihli ve 31294 Sayılı Resmî Gazete’de “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (Karar Sayısı: 3167)”
- 01 Aralık 2020 Tarihli ve 31321 Sayılı Resmî Gazete’de “Yeni Koronavirüs (Covid-19) Nedeniyle Dışsal Etkilerden Kaynaklanan Dönemsel Durumlar Kapsamındaki Zorlayıcı Sebep Gerekçesiyle Yapılan Kısa Çalışma Başvuru Süresinin Uzatılması Hakkında Karar (Karar Sayısı: 3238)”
- 11 Aralık 2020 Tarihli ve 31331 Sayılı Resmî Gazete’de “Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 23 Aralık 2020 Tarihli ve 31343 Sayılı Resmî Gazete’de “Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 401)”

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.

Portföy Yönetim Şirketi

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Aracı Kurum

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

2020 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.

2020 Yılında Hizmet Alınan İşletmeci Şirketler

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

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

Tepe Emlak Yatırım İnş. ve Tic. 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 Şirketin hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması 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.

Yıl İçerisinde Yapılan Bağışlar

Şirketimizin Genel Kurul tarafından belirlenen 2020 yılı bağış bütçesi 125.000 TL'dir. Yıl içerisinde, Koronavirüsle yapılan mücadeleye destek verilmesi amacıyla kamu hastanelerine doğrudan malzeme/teçhizat yardımı yapılmasına ilişkin yardım kampanyasına 99.986 TL tutarında aynı olarak bağışta bulunulmuştur.

Ayrıca, yıl içerisinde Türk Eğitim Vakfı (TEV) aracılığı ile "Eğitimli Kızlar Umutlu Yarınlar" projesi kapsamında "Ortaöğrenim- Lise ve Üniversite" seviyesinde olan ve maddi imkânsızlıklar nedeniyle okuyamayan genç kızlar için oluşturulan burs fonuna 25.000 TL tutarında bağışta bulunulmuştur.

Bu kapsamda Şirket yıl içerisinde toplam 124.986 TL tutarında bağış yapmış olup (KDV hariç 117.580 TL), Genel Kurul'da söz konusu hususta pay sahiplerine bilgi verilecektir.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

Şirket, 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. Toplumun tüm kesimlerine, sektöre ve iş dünyasına örnek olacak, somut fayda yaratacak toplumsal yatırımları gerçekleştirme politikamız doğrultusunda, İş GYO olarak çocukların eşit eğitsel, kültürel, çevresel ve sosyal olanaklara erişimini odağımıza alan, öncelikli konularımız

çerçevesinde çocukların donanımını artırmayı hedefleyen Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikamız oluşturulmuş; politika Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve Şirket kurumsal internet sitesi aracılığıyla açıklanmıştır. Kurumsal Sosyal Sorumluluk politikamızın temelinde, çağdaş insan ve kentlere yakışan mekân oluşturma misyonumuz ile çalışmalarımızı sürdürmemizin sonucu olan çevremizi değiştirme, dönüştürme etkimiz ve gücümüz yer almaktadır. Yaşadığımız dünyaya, yaşadığımız topluma ve

insanımıza karşı sorumluluğumuzu yerine getirirken tüm paydaşlarımız nezdinde değer yaratma önceliğimiz ve çalışanlarımızın toplumsal sorunlara duyarlılığı doğrultusunda çözüm üretme yetkinliklerimizi kullanıyor, odaklandığımız ve etkilediğimiz alanlarda değişim yaratacak toplumsal değer üretmeyi ilke ediniyoruz.

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 Çarşısı
Diğer (Muğla Marmaris Mallmarine AVM, İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı)

KONUT

Kartal Manzara Adalar
İzmir Ege Perla Konut ve Ofis

GAYRİMENKUL PROJELERİ

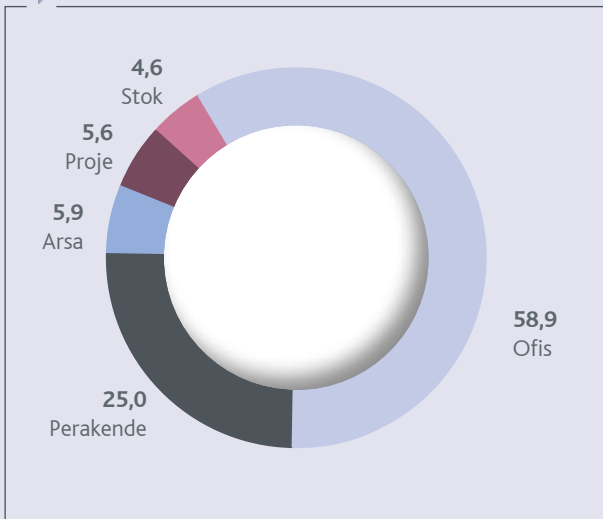
İstanbul Finans Merkezi Projesi
İstanbul İnistanbul Konut Projesi

ARSALAR

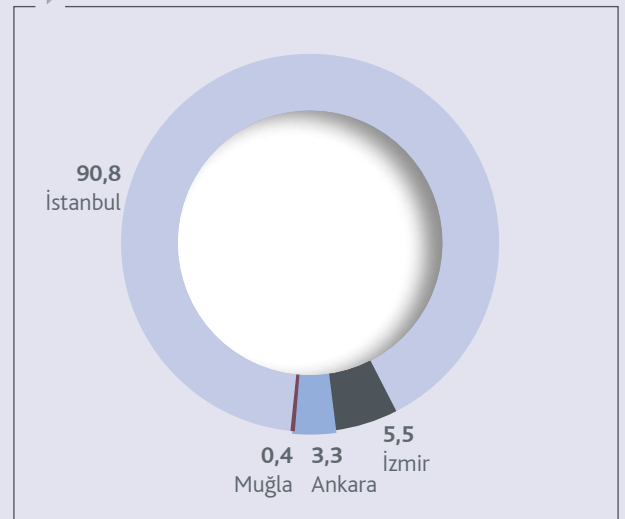
İstanbul Tuzla Arsası (53.459 m²)
İstanbul Üsküdar Arsası (32.081 m²)
İstanbul Levent'te İş Kuleleri Önündeki Arsa (7.613 m²)
İstanbul Çekmeköy Arsası (10.291 m²)



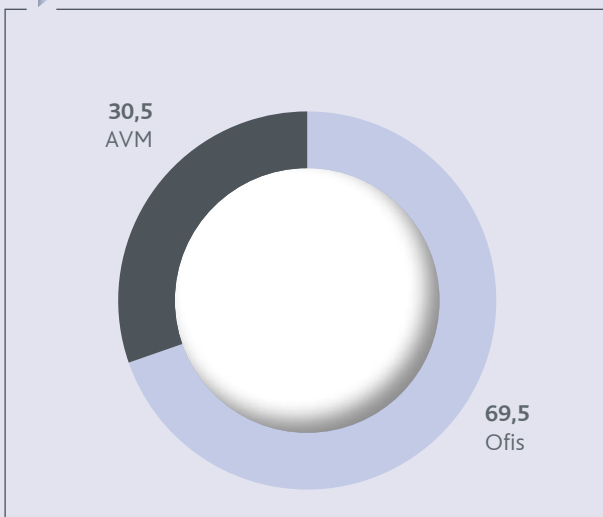
Gayrimenkul Portföyü Değeri - Tür Dağılımı
(%)



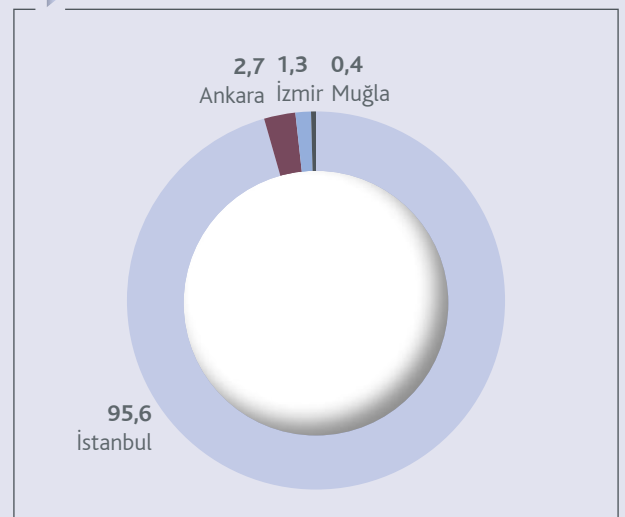
Gayrimenkul Portföyü Değeri - Bölge Dağılımı
(%)



Kira Geliri - Tür Dağılımı
(%)



Kira Geliri - Bölge Dağılımı
(%)



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):

1.173.603.000

2020 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

39.248.958

Mimari Tasarım:

Doğan Tekeli - Sami Sisa Mimarlık
Swanke Hayden Connell Mimarlık

İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi



Lokasyon:

İstanbul-Tuzla

Tamamlanma Tarihi:

2015

Brüt Alan (m²):

184.653

Ekspertiz Değeri (TL):

1.339.000.000

2020 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

101.852.656

Mimari Tasarım:

SOM | Skidmore, Owings & Merrill
LLP



* Kule 3'ün mevcut doluluk oranı %50 olup, bu kapsamda Komplesten kısmi kira geliri elde edilmiştir.

İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi



İzmir Ege Perla

(AVM, Konut ve Ofis)



Lokasyon:
İstanbul-Beşiktaş, Levent

Lokasyon:
İzmir-Konak

Açılış Tarihi:
2006

Tamamlanma Tarihi:
2017

Brüt Alan (m²):
81.761*

Brüt Alan (m²):
147.391

Ekspertiz Değeri (TL):
580.258.447**

Ekspertiz Değeri (TL):
277.317.000*

2020 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
25.343.535**

2020 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
3.270.528*

Mimari Tasarım:
Jerde Partnership

Mimari Tasarım:
EAA | Emre Arolat Mimarlık



* AVM toplam brüt alanı

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

* 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):
245.330.000*

2020 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
32.070.725**

Ankara İş Kulesi



Lokasyon:
Ankara-Çankaya

Portföye Giriş Tarihi:
1999

Brüt Alan (m²):
28.998

Ekspertiz Değeri (TL):
154.745.000

2020 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
5.670.762

* 110 parselde bulunan Marmara Park'ın bitişiğinde yer alan 102 ve 103 parseller ile birlikte değeridir.

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

İstanbul Maslak Ofis Binası

İstanbul Taksim Ofis Lamartine

*Ofis
Lamartine*



Lokasyon:
İstanbul-Şişli, Ayazağa

Lokasyon:
İstanbul-Beyoğlu

Portföye Giriş Tarihi:
2001

Tamamlanma Tarihi:
2013

Brüt Alan (m²):
13.559

Brüt Alan (m²):
4.624

Ekspertiz Değeri (TL):
130.385.000

Ekspertiz Değeri (TL):
73.830.000

2020 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
346.616*

2020 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
2.399.710

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

İstanbul İnistanbul Konut Projesi



Lokasyon:
İstanbul-Zeytinburnu

Yatırım Bedeli (TL):
1.234.000.000*

Ekspertiz Değeri (TL):
16.674.000**

Mimari Tasarım:
Perkins & Will



İstanbul Finans Merkezi Projesi



Lokasyon:
İstanbul-Ümraniye

Yatırım Bedeli (TL):
393.000.000*

Ekspertiz Değeri (TL):
248.795.000

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):
33.000**

Mimari Tasarım:
HOK Architecture
DOME Mimarlık

* Söz konusu yaklaşık yatırım bedeli (Finansman ve KDV hariç) Nef ile ortak yatırım bedelidir.
** 40 adet bağımsız bölüm için geçerlidir. İş GYO payını temsil etmektedir.

* Finansman ve KDV hariç
** Kat mülkiyetinin kurulması sonrasında değişebilecektir.

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 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul - Türkiye

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kuruluna:

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 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 2020-31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 29 Ocak 2021 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde 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.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

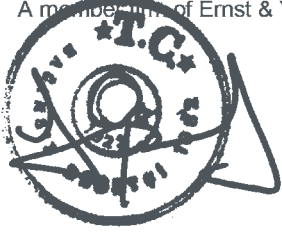
5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Şubat 2021
İstanbul, Türkiye

Olağan Genel Kurul Gündemi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 24 Mart 2021 tarihinde yapılacak olan 2020 yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2020 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporu'nun okunması,
3. 2020 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılan atamaların Genel Kurul'un onayına sunulması,
5. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2020 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
6. 2020 yılı kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin tespiti,
8. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti,
9. Denetçinin seçilmesi,
10. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
11. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirkete 2020 yılı içinde uygulanan idari para cezası hakkında bilgi verilmesi ve Şirketin bu kapsamda ödediği 155.855,25 TL'nin Yönetim Kurulu Üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunun karara bağlanması,
12. 2020 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2021 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
13. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi,
15. Dilekler ve kapanış.

Özet Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Pay Sahiplerimiz

Türkiye ekonomisi süregelen pandemi şartlarında tüm dünyada olduğu gibi zorlu bir yıl geçirmiştir. Yılın birinci çeyreğinde %4,5 büyüyen ekonomi, pandemi etkilerinin en çok hissedildiği ikinci çeyrekte %9,9 oranında daralmış, pandemi kapsamında alınan ekonomik ve fiziki tedbirlerin sonuç vermeye başladığı üçüncü çeyrekte keskin bir dönüşle %6,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

Pandemi başlangıcında devlet kanalıyla ekonomik aktiviteyi hızlandırma amaçlı alınan tedbirlerin bir sonucu olarak enflasyonda artış gerçekleşmiştir. Merkez Bankası'nın para politikalarını sıkılaştırma kararını erteleme de enflasyonun yükselmesine yol açan bir diğer etken olmuştur. TÜFE enflasyonu 2020'yi %14,60 seviyesinde tamamlarken, enflasyona en büyük etkiyi gıda ve ulaştırma grubu fiyatları yapmıştır.

Diğer yandan, yurt dışına sermaye çıkışının hızlanması ve yurt içinde de dolarizasyon sebebiyle döviz kurları yükselme trendini sürdürmüştür. En önemli ihracat pazarımız olan Avrupa ülkelerinde giderek yaygınlaşan kısıtlayıcı önlemlerin de etkisiyle artan dış ticaret açığı, taşımacılık ve turizm gelirlerindeki hızlı azalış, cari denge üzerinde baskı unsuru olmaya devam etmektedir.

Hız kazanan ekonomik aktivitenin, Kasım ayı itibarıyla pandemiye ikinci dalganın ortaya çıkması sebebiyle yine negatif yönlü seyrine dönmeye karşı, aşılama çalışmalarının yaygınlaşmasına yönelik gelişmeler, 2021 yılına daha olumlu bakılabileceğini göstermektedir.

Pandeminin olumsuz etkilerinin giderilmesi amacıyla yapılan düzenlemelere karşın, sosyal tedbirler, tüketicilerin gelirinde ve harcama eğilimindeki azalışa bağlı olarak, perakende ve ofis pazarında performans kaybı yaşanmıştır.

Konut satışlarında da pandeminin etkisiyle negatif yönlü bir seyrin ardından, yaz aylarında kredi faiz oranlarındaki düşüşle birlikte canlanma gözlenmiş, ancak faiz oranlarının tekrar yükselmesi ile birlikte yılın son aylarında gerileme yaşanmıştır.

Şirketimiz, 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan pandemi koşullarında, uygulamaya konulan kısıtlama ve önlemler çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmüştür. Yıl içinde oluşan olumsuz piyasa koşullarına ve sektör genelinde yaşanan daralmaya rağmen güçlü bilanço yapısı ve finansal yeterlilikleri doğrultusunda Şirketimiz, nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir. Kira gelirlerinin pandemi sonrası dönemde devamlılığını sağlayıcı gerekli önlemler alınırken, sektördeki fırsatlar değerlendirilerek satış gelirleri de artırılmıştır.

31.12.2020 itibarıyla,

- Aktiflerimiz 5.225 milyon TL,
- Özkaynaklarımız 4.131 milyon TL,
- Toplam portföy değeri 5.031 milyon TL,
- Gayrimenkul portföy büyüklüğü 4.737 milyon TL

olarak kaydedilirken net dönem kârımız ise 266,5 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

Tüm paydaşlarımıza destek ve güvenleri için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu

Kâr Dağıtım Politikası

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır. Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası

Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

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

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirketin kârlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu'nun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi hâlinde, 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.

2020 Yılı Dönem Kârına İlişkin Bilgi

Şirketin 25 Mart 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim Kurulu'nun 2019 yılı dönem kârının dağıtımına ilişkin kâr payı dağıtım önerisi çerçevesinde, genel ekonomik konjonktür ve Şirket finansman politikası dikkate

alınarak, Şirketin 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 Kurulu'nun 2020 Yılı Kârının Dağıtımına İlişkin Kâr Payı Dağıtım Önerisi

Sermaye piyasası 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. 2020 Yılı Kâr Payı Dağıtım Tablosu (TL)

1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	958.750.000
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	75.737.924,97
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	266.502.003,00 4.972.225,45
4. Vergiler (-)	0,00 0,00
5. Net Dönem Kârı (=)	266.502.003,00 4.972.225,45
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00 0,00
7. Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	248.611,27 248.611,27
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	266.253.391,73 4.723.614,18
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	117.580,00
10. Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	266.370.971,73
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	266.253.391,73 4.723.614,18
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00 0,00

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2020 Yılına Ait Kâr Payı Oranları Tablosu

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemine inanan ve ilkelere uyumu gözeten Şirket, ilkelerin 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 kullanımıyla 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 üyeleri toplantıların tamamına katılmış ve 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 ilkelerin çoğuna uyum göstermektedir.

Şirket, uyulması zorunlu olmayan ilkelere; 3.3.5., 3.3.8., 4.2.8., 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 ilkeler 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 ilkeler 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 2020 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.

2020 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.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2- Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7- İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Yönetim Kurulu'nun 1.3.7 kapsamında bilgilendirildiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8- Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10- Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11- Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1- Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2- Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3- Şirket, beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.5.2- Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Mevcut yasal düzenlemeler dışında, genel ülke uygulamalarına paralel olarak, Şirket Ana Sözleşmesi'nde azlık haklarına ilişkin ilave düzenleme bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket'in kamuya açıklanmış Etik Kuralları çerçevesinde pay oranına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilmekte, eşit davranılmakta ve pay sahipliği haklarının kullanılması konusunda ilgili düzenlemelere riayet edilmektedir. Azlık haklarının Ana Sözleşmede düzenlenerek genişletilmesine ilişkin bir plan bulunmamaktadır.
1.6. KÂR PAYI HAKKI						
1.6.1- Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2- Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3- Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4- Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1- Payların devredilmesini zorlaştıran herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1.- Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2- Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4- Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1- Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıttığını temin etmektedir.	X					
2.2.2- Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3- Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4- Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5- Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1- Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Çalışanların yönetime katılımı, Ana Sözleşme veya Şirket içi Yönetmeliklerde düzenlenmemiştir. Şirket'in mevcut yapılanması kapsamında, Şirket yöneticileri ihtiyaç duyulması halinde Yönetim Kurulu toplantılarına katılım göstermektedir. Bunun dışında Şirket, çalışanlarının yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmakta ve çalışanların görüş ve önerilerini iletebilecekleri platform ve mekanizmaları oluşturmaktadır. Şirket'in organizasyonel yapılanması kapsamında mevcut uygulamaların Şirket'in ihtiyaçlarını karşıladığı düşünüldüğünden, bu konuya ilişkin ilave bir düzenleme yapılması düşünülmemektedir.
3.2.2- Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X					
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1- Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2- Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3- Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4- Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5- Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar ve düzenlemeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirket'in ölçeği gereği çalışan temsilcisi veya bağlı olduğu bir sendika bulunmamakta olup, başka sendikalarla da iletişime geçilmemiştir.

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
3.3.6- Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7- Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8- Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.		X				Şirket ölçeği gereği toplu iş sözleşmesine ihtiyaç duyulmamaktadır. Diğer yandan, bahsi geçen konularda engelleyici bir düzenleme bulunmamaktadır.
3.3.9- Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1- Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2- Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3- Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4- Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1- Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1- Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2- Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1- Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					
	Evete	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.2.2- Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3- Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4- İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5- Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7- Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.		X				Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri, görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak bağlı olduğumuz Gruptaki şirketlerin sigortalı sıfatıyla yer aldığı şemsiye sorumluluk sigorta poliçesi kapsamında sigortalanmış olmakla birlikte, sigorta bedeli sermayenin %25'ini aşan bir tutar olarak belirlenmemiştir.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Şirket, Yönetim Kurulundaki kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve zaman belirlemediği ve bu kapsamda bir politika oluşturmadığı olmakla birlikte, Şirket, cinsiyet farkı gözetmeksizin, gerekli yetkinliğe sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Diğer yandan, yönetim kurulu üyeleri seçilirken Şirketin faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik verilmekte, bu kapsamda da kadın üye sayısına ilişkin bağlayıcı bir politika belirlenmesi tercih edilmemektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nda 2012 yılından itibaren kadın üye bulunmakta olup, mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında ise üç kadın üye bulunmaktadır (kadın üye oranı %33). Kadın yönetim kurulu üyeleri için hedef belirlenmesi veya politika oluşturulmasına ilişkin olarak yakın zaman içerisinde aksiyon alınması planlanmamaktadır.

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.3.10- Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1- Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2- Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.		X				Yönetim Kurulu toplantıları, Şirket Ana Sözleşmesi ve Yönetim Kurulu çalışma esasları uyarınca gerçekleştirilmekte olup, söz konusu düzenlemelerde toplantılara ilişkin belgelerin gönderilmesine ilişkin asgari bir süre tanımlanmamıştır. Ancak, Şirket'te, Yönetim Kurulu toplantılarına ilişkin ilgili rapor ve dokümanların hazırlanarak Yönetim Kuruluna iletilmesinden sorumlu Raportörlük Birimi bulunmakta olup, Şirket'in mevcut uygulamaları kapsamında toplantı gündemine ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantı tarihinden asgari 1 hafta öncesinde Yönetim Kurulu üyelerinin tamamına gönderilmesine özen gösterilmektedir. Yönetim Kurulu Çalışma Esasları'nın güncellenmesi hususu gündeme geldiğinde, çalışma esaslarında konuya ilişkin asgari süre tanımlanması planlanmaktadır.
4.4.3- Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantılarına üyelerin tamamı katılmıştır.
4.4.4- Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5- Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6- Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.4.7- Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirkete borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözetilerek, 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 etmektedir. Ayrıca Yönetim Kurulu adaylarının değerlendirilmesi kapsamında ilgili düzenlemeler uyarınca hareket edilmektedir. Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri Şirket dışında aldığı görevleri de içermekte olup, pay sahiplerine genel kurul toplantısında üyeler hakkında bilgi verilmektedir. 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 gözlenmemiş olduğundan Şirket dışında görev alma konusunun sınırlandırılması düşünülmemektedir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5- Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkanlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.
4.5.6- Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.5.7- Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/ kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komiteler 2020 yılı içerisinde danışmanlık hizmeti almamıştır.
4.5.8- Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1- Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.		X				Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır. Ancak, Yönetim Kurulu üyeleri gerek yönetim kurulu toplantıları gerekse Kurul bünyesinde oluşturulan Komite toplantılarına fiilen katılım göstererek, gerek Yönetim Kurulu'nun gerekse Komitelerin müzakere ve karar alma süreçlerinde aktif olarak rol almakta, Şirketin strateji belgesini hazırlamak suretiyle Şirketin stratejik hedeflerini belirlemektedir. Yönetim Kurulu, Komitelerin etkinliğini yıllık bazda gözden geçirmekte ve rapora bağlamaktadır. Ayrıca, Şirketin faaliyet ölçeği ve Yönetim Kurulu'nun aktif işleyişi dikkate alındığında, performans değerlendirmesi konusunda ayrı bir uygulamaya ihtiyaç duyulmamaktadır.
4.6.4- Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5- Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar toplu olarak, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar'da ve Yönetim Kurulu ve üst yönetim bazında yıllık Faaliyet Raporu aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul toplantılarında belirlenmekte olup, her Yönetim Kurulu üyesi eşit ücretlendirmeye tabi olduğundan Yönetim kurulu için üye bazında ödenen ücret kamuoyunun bilgisi dâhilindedir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretlerin, gerek mevcut ülke uygulamaları gerekse iş gücü piyasası rekabet koşulları çerçevesinde kişi bazında açıklanması tercih edilmemektedir.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Şirket yatırımcı konferansı düzenlememiş ve herhangi bir yatırımcı konferansına katılmamıştır. COVID-19 sebebiyle, yatırım şirketleriyle olan toplantılar telekonferans/video konferans olarak gerçekleştirilmiştir.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822100 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/830740
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Tutanak ve hazırlan cetveli dışındaki genel kurul dokümanları (toplantı daveti, gündem, vekaletname örneği, bilgilendirme dokümanı, Yönetim Kurulu'nun Kâr Payı Dağıtım Önerisi, Yönetim Kurulu Üye Adayları, genel kurul sonuçları) eş anlı olarak sunulmaktadır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/192006
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Madde 22
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2019 yılına ilişkin Genel Kurul toplantısına, pay sahipleri ve temsilcileri dışında Yönetim Kurulu üyeleri ile bağımsız denetim firmasının temsilcisi katılmış ve Şirket çalışanları ise Şirketimizin bilgisi dâhilinde toplantıya gözlemci olarak katılım göstermiştir.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır.
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%50,51
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır.
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kâr Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni

Yönetim Kurulu'nun Şirketin mevcut stratejileri çerçevesinde, genel ekonomik konjonktür ve Şirket finansman politikası dikkate alınarak, Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla kâr payı dağıtılmamasına ilişkin 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; 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 genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/832081>

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
25.03.2020	0	%73,94	%0,0001	%73,94	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları	Genel kurul toplantısında yönetilen soru bulunmamaktadır.	-	167	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/832081

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları

Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm

Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup, Şirket ortaklık yapısı internet sitesinin "Kurumsal>Ortaklık Yapısı" bölümünde yer almaktadır.

Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller

Türkçe ve İngilizce

2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı

"Yönetim Kurulu", "Üst Yönetim" ve "Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları"

b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı

Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Toplantıları

ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yıl içerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/Yıl içerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Hizmet Alınan Başlıca Firmalar/Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Bulunmamakta olup, bu bilgiye "Sermaye ve Ortaklık Yapısı" bölümünde yer verilmiştir.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	"İnsan Kaynakları" ve "Kurumsal Sosyal Sorumluluk"
3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	-
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Denetimden Sorumlu Komite
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	https://www.isgyo.com.tr/iletisim/etik-hat-iletisim-formu/
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	-
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	-
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Şirket organizasyon yapısı ve mevcut uygulamalar, her yönetici pozisyonuna altında bağlı çalışanın yetiştirilmesi ve yönetici adayı olarak değerlendirilmesi şeklinde olup, kilit yönetici pozisyonlarına terfiler Yönetim Kurulu'nun yetkisindedir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	İnsan Kaynakları> İnsan Kaynakları Politikamız
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	İnsan Kaynakları> İnsan Kaynakları Politikamız
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	-
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Kurumsal sosyal sorumluluk raporu bulunmamaktadır. Şirket, kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere çeşitli faaliyetler gerçekleştirmekte olup, bu doğrultuda yürütülen sektörel çalışmaların yanı sıra eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren konularla ilgili projelere karşılıksız destek olmaktadır. İş GYO'nun toplumun tüm kesimlerine, sektöre ve iş dünyasına örnek olacak, somut fayda yaratacak toplumsal yatırımları gerçekleştirme politikası doğrultusunda, çocukların eşit eğitsel, kültürel, çevresel ve sosyal olanaklara erişimini odağına alan, öncelikli konular çerçevesinde çocukların donanımı artırmayı hedefleyen Kurumsal Sosyal Sorumluluk politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Menfaat sahiplerinin yasalara ya da Şirketin etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri bildirebilmesi için Etik Hat oluşturulmuştur. Şirketin Etik Kurallarında konuya ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Şirket içi düzenlemelerde çalışanlara ilişkin menfaat sağlama yasağı bulunmaktadır. Söz konusu hususlar, Şirketin mevcut denetim faaliyetleri kapsamında incelenmektedir. Şirketin Hediye ve Ağırlama Politikası ile Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası bulunmakta olup, söz konusu düzenlemeler tüm çalışanların bilgisine sunulmuştur.
4. YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	-
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Yönetim Kurulu'nun görev dağılımı kapsamında; Yönetim Kurulu üyesi Sezgin Yılmaz Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu üyesi Murat Karluk Çetinkaya ise Başkan Vekili seçilmiş olup, Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince ve komitelerin çalışma esasları çerçevesinde görev yapmak üzere komitelerin üye seçimleri yapılmıştır. Bu kapsamda; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Prof. Dr. Arzu Erdem Kurumsal Yönetim Komitesi'nde Başkan, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde üye olarak; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Nihat Uzunoğlu Denetimden Sorumlu Komite'de Başkan olarak; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Haluk Büyükbaş Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde Başkan, Denetimden Sorumlu Komite'de üye olarak; Yönetim Kurulu Üyesi Neşe Gülden Sözdinler Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak ve Yönetim Kurulu Üyesi Murat Doğan Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getirmektedir. Görev dağılımı dışında yetki devri yoktur.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	9
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	İç Sistemler Birimi Faaliyetleri
Yönetim kurulu başkanının adı	Sezgin Yılmaz
İcra başkanı/genel müdürün adı	Hasan K. Bolat
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	-
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu Üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarar, sermayenin %25'inin altında bir bedelle sigorta edilmiştir. Konuya ilişkin KAP açıklaması yapılmamıştır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	-
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın üye sayısı 3 olup, oranı %33'tür.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

Yönetim Kurulunun Yapısı							
Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Sezgin Yılmaz	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	08.09.2020	-	-	-	Evet
Murat Karluk Çetinkaya	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	10.07.2020	-	-	-	Evet
Aysel Tacer	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	11.04.2016	-	-	-	Evet
Prof. Dr. Arzu Erdem	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	21.03.2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/830740	Değerlendirildi.	Hayır	Hayır
Haluk Büyükbaş	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	24.03.2016	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/830740	Değerlendirildi.	Hayır	Evet
Nihat Uzunoglu	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	24.03.2016	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/830740	Değerlendirildi.	Hayır	Evet
Özcal Korkmaz	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	29.04.2020	-	-	-	Evet
Neşe Gülden Sözdinler	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	08.09.2020	-	-	-	Evet
Murat Doğan	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	08.12.2014	-	-	-	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	Yönetim Kurulu yıl içinde 4 kez toplanmış olup, COVID-19 nedeniyle sadece 1 toplantı fiziki ortamda yapılabildi.
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Yönetim Kurulu toplantısına ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantıdan asgari 1 hafta öncesinde tüm üyeler ile paylaşılmasına özen gösterilmektedir.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	"Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Ana Sözleşme" ve "Kurumsal>Yönetim Kurulu>Yönetim Kurulu Çalışma Esasları"
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Söz konusu hususa ilişkin bir politika oluşturulmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirkete borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim Kurulu/"Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri ve "Denetimden Sorumlu Komite Raporu" bölümü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/363253

Yönetim Kurulu Komiteleri-I			
Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi	Prof. Dr. Arzu Erdem	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Neşe Gülden Sözdinler	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ayşegül Şahin Kocameşe	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi Değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Haluk Büyükbaş	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Prof. Dr. Arzu Erdem	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite	Nihat Uzunoglu	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Haluk Büyükbaş	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri ve "Denetimden Sorumlu Komite Raporu" bölümü
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri

4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"2020 yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri" bölümü
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı.	Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesi Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda, Yönetim kurulu üyelerinin ücretleri Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisi çerçevesinde Genel Kurul'da belirlenmektedir. Şirket'in çalışanlar ile her kademedeki yöneticileri kapsayan ücretlendirme politikası Şirket internet sitesinin Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar bölümünde yer almaktadır.
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Menfaatler" ve "Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/Yönetim Kurulu ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler"

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

Yönetim Kurulu Komiteleri-II				
Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi	%75	%25	Komite yıl içinde 10 kez toplanmış olup, COVID-19 nedeniyle sadece 1 toplantı fiziki ortamda yapılabilmektedir.	6
Riskin Erken Saptanması Komitesi	%100	%67	Komite yıl içinde 7 kez toplanmış olup, COVID-19 nedeniyle fiziki toplantı yapılamamıştır.	6
Denetimden Sorumlu Komite	%100	%100	Komite yıl içinde 5 kez toplanmış olup, COVID-19 nedeniyle fiziki toplantı yapılamamıştır.	6

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

Genel İlkeler

Şirket, faaliyetlerini kurumsal yönetimin temel ilkeleri olan; adillik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk ekseninde yönetmekte olup, paydaşlar için yaratılan değeri artırmak ve çevreye saygı; faaliyetlerinin odak noktalarıdır. Bu doğrultuda Şirket, ilgili tüm süreçlere yönelik riskleri, sürekli olarak değerlendirip etkili denetim mekanizmalarıyla bu risklerin bertarafı için aktif olarak çalışmaktadır.

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır mekanlar oluşturmayı, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek sürdürülebilir büyümeyi hedef alan Şirket, geliştirdiği projelerde çevreye saygıyı ilke edinmekte ve çevresel sorumluluğunu en iyi şekilde yerine getirmek için çaba göstermektedir. Gayrimenkul yatırımları hayata geçirilirken yapılan çevresel etki analizleri ve geliştirilen çevre dostu projeler Şirket'in çevresel konulardaki hassasiyetinin somut birer göstergesidir.

Şirketin ÇSY (Çevresel, Sosyal ve Yönetişim) konularının tamamını kapsayan yazılı bir politikası bulunmamakla birlikte, Şirketin Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası bulunmaktadır. Söz konusu Politikanın temelinde çağdaş insan ve kentlere yakışan mekan oluşturma misyonu ile toplumun tüm kesimlerinin daha iyi yaşam olanaklarına erişebilmesinin mümkün olduğu gerçeği yer almaktadır. Şirketin Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası çerçevesinde yürüttüğü tüm faaliyetler, Şirketin bu konudaki politikalarını ve eylem planını oluşturan Şirket Yönetim Kurulu'nun gözetim ve sorumluluğunda olup, planlanan ve gerçekleştirilen faaliyetler yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır.

Şirket, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin önemine inanmakta, ilkelere uyumu gözetmekte ve yönetim alanında iyileştirmeye açık alanları tespit ederek kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

Şirketin yönetim konularındaki yetkili organı Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi'dir. Yatırımcı ilişkileri Birimi ile birlikte, Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimi sağlamakla görevli olan Komite, Şirket içinde kurumsal yönetim kültürünün

yerleşmesine ve her seviyedeki yönetici ve çalışan tarafından benimsenmesine yönelik çalışmalarda bulunmakta, kurumsal yönetim alanında Şirket açısından iyileştirmeye açık alanları belirlemekte ve gerektiğinde aksiyon almaktadır. Faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu'nu düzenli olarak bilgilendiren Komite'nin çalışma esasları KAP Platformu ve Şirket internet sitesi üzerinden kamuya açıklanmıştır. Komite'nin görev ve sorumluluk alanına giren faaliyetleri Yönetim Kurulu tarafından her yıl değerlendirilmekte, gerek Komite faaliyetleri gerekse Yönetim Kurulu tarafından yapılan değerlendirmelere ilişkin bilgiler Faaliyet Raporu ile birlikte kamuya açıklanmaktadır.

Şirketin ÇSY kapsamında belirlenmiş kilit performans göstergeleri bulunmamaktadır. Ancak Şirket, iş süreçleri ile ürün ve hizmetlerine yönelik performansını iyileştirmek amacıyla, faaliyetlerini yürütürken tüm paydaşlarının (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb.) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate almaktadır.

Şirket, sürdürülebilirlik kapsamındaki bilgilere Şirket internet sitesinin "Sürdürülebilirlik" bölümünde yer vermekte olup, sürdürülebilirlik raporu yayımlanmamaktadır. Bunun yanı sıra, çevre, sosyal ve yönetim alanına giren faaliyetleri hakkında önemli nitelikteki bilgiler gerek faaliyet raporu gerekse Şirket internet sitesi üzerinden doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılmakta ve söz konusu paylaşımlarda şeffaflık ve güvenilirlik bakımından azami özen gösterilmektedir. Şirket tarafından sürdürülebilirlik raporu hazırlanmadığından ayrıca bağımsız sürdürülebilir güvence sağlayıcılardan doğrulama hizmeti alınmamaktadır. Bununla birlikte, Şirket, kurumsal yönetim ilkelerine uyum seviyesinin tespiti, iyileştirilmesi ve söz konusu hususun paydaşlarına raporlanması kapsamında Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan bağımsız derecelendirme kuruluşlarından 2012-2017 yılları arasında derecelendirme hizmeti almış ve derecelendirme raporlarını kamuya açıklamıştır.

Çevresel, sosyal ve yönetim konularında Şirket aleyhine açılan veya sonuçlanan dava bulunmamaktadır.

Çevresel İlkeler

Faaliyetlerini çevreye duyarlı bir şekilde yürüten Şirket, sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında gayrimenkullerinde Türkiye ve Dünyada geçerli olan şartname, yönetmelik, protokol ve standartlara uyulmasına ve takibine özen göstermektedir. Bu kapsamda, Dünya genelinde kabul görmüş ve birçok ülkede önemli sertifika değeri olan; LEED, BREEAM gibi sürdürülebilir yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlanması hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket, portföyde bulunan binaların işletilmesi sırasında da işletmeciler şirketlerin sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında uydukları politika ve yönetmelikleri (ISO 14001) takip etmekte ve yeni standartlara uyulması konusunda işletmeciler şirketleri teşvik etmektedir.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) tüm bina tipleri için uluslararası olarak geliştirilmiş bir yeşil bina derecelendirme sistemi olup, ekosistemi bozmadan doğal yaşamı desteklemek için sürdürülebilirliğin temel kriterlerine uyumluluk gösteren binalara verilen bir takdir belgesidir.

LEED sertifikası kapsamında sertifikasyon sürecine konu edilen binalar, sürdürülebilirlik ilkelerine bağlı olarak,

- Konum ve ulaşım,
- Sürdürülebilir alan,
- Su verimliliği,
- Enerji ve atmosfer,
- Materyaller ve kaynaklar,
- İç ortam kalitesi ve
- Yenilikçilik açısından değerlendirmeye tabi tutulmaktadır.

Bu kapsamda Şirket, geliştireceği gayrimenkul projelerinde geliştirme aşamasında, mevcut gayrimenkullerinde ise yaptığı yenileme çalışmalarında sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde LEED sertifikası alınması yönünde strateji geliştirmiştir. Bu strateji çerçevesinde gerektiğinde mevcut yapılarda ilave yatırım yapılabilirliktedir.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

Şirket gayrimenkullerine ilişkin LEED sertifikasyon bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Başvuru aşamasında olanlar:

- İş Kuleleri Kule-2 - LEED – EBOM
- İş Kuleleri Kule-3 - LEED – CS
- Ankara İş Kulesi - LEED – CS

Sertifika almaya hak kazananlar:

- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi - LEED Gold
- Tuzla Karma Projesi - LEED Gold
- Manzara Adalar (Konut) - LEED Gold
- Kanyon AVM - BREEAM Outstanding

LEED sertifikasyonu ile Şirket portföyünde yer alan önemli taşınmazlardan TUTOM'da LEED sertifikasyonu kapsamındaki çalışmalara Şirket internet sitesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

Şirket, gerçekleştirilmesi planlanan belirli ölçek ve nitelikteki projeleri için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgili yasal düzenlemeleri kapsamında söz konusu projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) gerekçesi gerektirmediğinin tespiti için proje tanıtım dosyaları hazırlanmaktadır. Bu alanda yetkin firmalar tarafından hazırlanan tanıtım dosyalarında, projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerine, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlere yer verilmektedir. Projeler, bu kapsamda ilgili Bakanlık tarafından değerlendirilmekte ve bu değerlendirme sonucunda çevreye önemli etkileri olmayacağı yönünde karar verilen projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesi alınmaktadır.

İklim krizi ile mücadele özelinde bir stratejisi bulunmayan Şirketin, çevre ve iklim değişikliği konusuyla ilgili Şirket içinde belirlendiği görev dağılımı, çevresel konuların yönetimi konusunda belirlenmiş hedefler ve teşvikler bulunmamaktadır.

Faaliyetleri itibarıyla Şirket sürdürülebilirlik raporu hazırlanmadığından sera gazı emisyon miktarları, toplam enerji tüketim verileri, üretilen ve tüketilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma, yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş, yenilenebilir enerji

üretim ve kullanım verileri, yer altından veya yer üstünden çekilen, kullanılan, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri, biriken veya satın alınan karbon kredisi ve karbon fiyatlandırması konularında raporlama yapmamaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren Şirketin en önemli faaliyetlerinin başında gayrimenkul projeleri gelmektedir. Şirket, projelerindeki inşaat işlerini doğrudan üstlenememekte, inşaat hizmetini belirli kalite standartları çerçevesinde faaliyet gösteren ve Şirketin kalite standartlarına ilişkin beklentilerini karşılayabilecek inşaat firmalarından almaktadır. Söz konusu firmaların seçiminde gerek inşaa edilecek binanın/ yapının gelecekte "yeşil bina" ve/veya benzer niteliklere sahip olmasını temin edecek hizmet kriterlerini göz önünde bulundurmakta gerekse de inşaat hizmetini sunacak firmaların proje geliştirme sürecinde ilgili projeden etkilenebilecek tüm paydaşlarla olan etkileşimini gözetmektedir.

Böylece, geliştirilen projelerde Türkiye ve dünyada geçerli olan şartname, yönetmelik, protokol ve standartlara azami düzeyde uyulması ile doğal kaynaklar korunmakta, enerji kullanımı ve emisyonları azaltılarak sürdürülebilirliği destekleyici yapı ve sistemler oluşturulmakta ve projelerin nihai kullanıcıları ve gelecek nesiller açısından değer yaratılması hedeflenmektedir.

Sosyal İlkeler

Şirket, çalışanlarına adil, sağlıklı ve insan onuruna yaraşır çalışma ortamı sunmaya yönelik tüm kapsayıcı faaliyetleri gerçekleştirmekte ve gerekli tedbirleri almaktadır. Bu kapsamda Türkiye'de insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyumun taahhüt edildiği İnsan Kaynakları Politikası oluşturulmuştur. Çalışana değer verilen, eşit, adil, din, dil, ırk ayrımı yapılmayan uygun bir çalışma ortamı sunulması Politika'nın esaslarını oluşturmaktadır.

Söz konusu Politika'ya Şirket internet sitesinin "İnsan Kaynakları" bölümünden ulaşılabilir. Ayrıca Şirket, İnsan Kaynakları Politikası'nı ve Politika'nın uygulanmasından sorumlu olan İnsan Kaynakları Birimi'nin görevlerini faaliyet raporunda açıklamaktadır.

Şirket, İnsan Kaynakları Politikası'nda açıkladığı üzere eşit ve adil bir işe alım süreci yürütmektedir. İşe alım süreçlerinde dil, din ve ırk ayrımı yapılmamakta ve Politikada yer alan ilke ve esaslar çerçevesinde fırsat eşitliği sağlanmaktadır.

Şirket, adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konuları (kadın, erkek, dini inanç, dil, ırk, etnik köken, yaş, engelli, mülteci vb. ayrımı yapılmaması gibi) ile ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalara politika ve iç düzenlemelerinde yer vermekte ve bu konudaki faaliyetlerini ve duruşunu gerek Şirket internet sitesi gerekse faaliyet raporu aracılığı ile kamuya açıklamaktadır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'ne ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

Şirket, belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda önlem almaktadır. Şirket, kuruluş tarihinden bu yana kadın emeği yoğun işgücüne sahip olmuştur. Yönetim Kurulu üyeliklerinde ve Şirket yönetim kadrolarında kadın çalışanlara yer verilmektedir. Cari durum itibarıyla Yönetim Kurulu Üyelerinin %33'ü kadın üyelerden oluşurken, toplam çalışanların %49'u kadın çalışanlardan oluşmaktadır.

Ayrıca Şirket, engelli çalışanlara da istihdam olanağı sağlamakta ve asgari engelli çalıştırma sayısının üzerinde istihdam olanağı yaratmaktadır.

Faaliyet konusu itibarıyla endüstriyel veya üretim sektöründe bulunmayan Şirket, 18 yaşın üstündeki kişileri istihdam etmektedir. Söz konusu yaş sınırı, işe alım kriteri olarak Şirket iç düzenlemelerinde de yer almaktadır.

Şirket, çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikal üyelik hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetimine ilişkin politikalarını açıklamaktadır. Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak, uyuşmazlık çözüm süreçlerine Şirket iç düzenlemelerinde yer verilmiş ve çalışanlara duyurulmuştur.

Şirket, çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetleri düzenli olarak açıklamaktadır. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik motivasyon eğitimleri gerçekleştirilmektedir. Ayrıca Şirket, çalışan sağlığını öncelikli konu olarak görmektedir. Pandemi döneminde; emziren, hamile, kronik hastalığı olan çalışanlar için hızlı aksiyon alınmış, belirtilen gruptaki çalışanların öncelikli grup olarak uzaktan çalışmaya geçmeleri sağlanmıştır. Takip eden dönemde tüm çalışanlar için de uzaktan çalışma olanağı sunulmuş, tüm çalışanlara eş zamanlı ve kesintisiz olarak virüse karşı hijyenik koruyucu malzeme desteği sağlanmış; kurumsal sağlık sigortası pandemi kaynaklı hastalıkları kapsayıcı biçimde genişletilmiştir. Alınan aksiyonlar ise faaliyet raporunda açıklanmaktadır.

İş sağlığı ve güvenliği konusu, insan kaynakları politika ve uygulamalarının önemli unsurlarından biridir. Bu konularla ilgili eğitimler düzenli olarak çalışanlara sunulmakta, konuya ilişkin farkındalık yaratılarak gerekli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Ayrıca, iş sağlığı ve güvenliği konusu yazılı olarak düzenlenerek çalışanlara duyurulmuştur.

Şirket, iş kazalarına yönelik ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri, iş kazalarını ve kaza istatistiklerini hizmet alınan OSGB'ye, işyeri doktoruna ve ilgili mercilere bildirmektedir.

Şirket, Kişisel Verilerin Korunması ve Gizlilik Politikası'nı oluşturmuştur. Söz konusu Politika'ya internet sitesinin Kurumsal/ Kişisel Verilerin Korunması bölümünden ulaşılabilir. Şirket ayrıca Etik Kurallarını oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır. Söz konusu kurallara internet sitesinin Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Etik Kurallar bölümünden ulaşılabilir. Bunun yanı sıra Şirket, pay sahipleri, müşteriler, alacaklılar, tedarikçiler ve personelden oluşan ve menfaat sahipleri olarak adlandırılan grubun, yasalara ya da Şirketin etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komiteye iletebilmeleri amacıyla Etik Hat oluşturmuştur. Etik Hat'a Şirket internet sitesi üzerinden ulaşılabilir.

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamındaki tüm çalışmalarını faaliyet raporu ve Şirket internet sitesi aracılığıyla kamuya açıklamaktadır. Çalışanlar, Şirketin kurumsal sosyal sorumluluk projeleri hakkında bilgilendirilmekte ve çalışanların söz konusu projelere gönüllülük esası ile aktif katılımları sağlanmakta ve bu konuda çalışanlar teşvik edilmektedir.

Şirketin müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin yazılı bir müşteri memnuniyeti politikası bulunmamakla beraber Şirket, tüm faaliyetlerini "Müşteri Odaklılık" stratejisine bağlı olarak yürütmektedir. Bu kapsamda; müşteri memnuniyetini kalıcı kılmak için, müşteri taleplerinin karşılanıp karşılanmadığı gözetilmekte, müşterilerin değişen beklentileri ölçülüp değerlendirilmektedir. Ürün (gayrimenkulün kendisi) ve hizmet (satış sonrasını kapsayan teknik ve yönetim hizmetleri) kalitesini geliştirmek üzere iyileştirme çalışmaları yapılmakta olup, söz konusu süreçte müşterilerin talep ve görüşleri toplanmakta, sistematik ve bütünsel bir şekilde ele alınıp değerlendirilmekte ve iş süreçleri müşterilerin beklentilerine cevap verecek şekilde iyileştirilmektedir. İyileştirme sürecinde edinilen geri bildirimler gelecekte Şirketin sunacağı yeni ürün ve hizmetlerin müşterilere sunulmasında rehberlik etmektedir.

Müşteri şikayetlerinin ve/veya taleplerinin Şirkete iletilmesi ve çözüme kavuşturulmasına ilişkin sistem müşteriler açısından süreci kolaylaştırıcı şekilde dizayn edilmiştir. Müşteriler; şikayet, talep, başvuru ve önerilerini Şirkete kolaylıkla ve ücretsiz iletebilmekte ve süreç şeffaf, objektif, adil ve gizlilik prensibiyle yönetilmektedir. Benzer müşteri talep ve şikayetlerinin tekrar oluşmaması için gerekli aksiyonlar alınmaktadır.

Şirket, aynı zamanda paydaş iletişiminde sürekliliğe ve şeffaflığa önem vermektedir. Pay sahipleriyle ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtlar düzenli olarak tutulmakta, gerek pay sahipleri gerekse aracı kurum, portföy yönetim şirketleri ve kamu kurumları gibi paydaşlardan gelen bilgi talepleri, Şirketin kamuya açıklanmış Bilgilendirme Politikası doğrultusunda zamanında karşılanmakta ve Şirkete gelen bilgi taleplerine ilişkin

analiz ve açıklamalara ilişkin bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmektedir. Şirket, bir diğer önemli paydaşı olan çalışanlarıyla da sürdürülebilir, adil, güvenli ve sağlıklı çalışma ortamını teminen açık iletişim sistemini uygulamakta ve çalışanlarından gelen geri bildirimler çerçevesinde insan kaynağının yönetilmesine ilişkin süreçlerini sürekli olarak iyileştirmektedir. Şirket, tedarikçileriyle olan ilişkilerinde de sürdürülebilir, karşılıklı hak ve menfaatlerin korunduğu açık ve dürüst iletişim kanallarını kullanmakta ve tedarikçilerinden gelen geri bildirimleri de uzun vadeli ve verimli şirket-tedarikçi ilişkisini sağlayacak şekilde değerlendirmektedir.

Şirket, Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi veya uluslararası sürdürülebilirlik endekslerinde (Dow Jones Sürdürülebilirlik Endeksi, FTSE4Good, MSCI ÇSY Endeksleri vb.) yer almamaktadır. Şirketin, sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üyeliği bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri

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

Şirket, sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurmakta ve sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurmuştur. Bu kapsamda Şirket, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirleri almaktadır.

Şirket, Şirket adına hareket eden veya Şirkete hizmet veren kişi ve kuruluşları kapsayacak şekilde Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikasını oluşturmuştur.

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 5 kez toplanmış olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na 6 defa yazılı bildirimde bulunmuştur. 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.

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 mevzuatı çerçevesinde Şirketimizin bağımsız denetim hizmeti 2017, 2018, 2019 ve 2020 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 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

Bağımsız Denetçi Raporu



Güney Bağımsız Denetim ve
SMMM A.Ş.
Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak Plaza No: 27 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul - Türkiye

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 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) Dikkat Çekilen Husus

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 28'no'lu dipnota dikkat çekerek. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) 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.

Bağımsız Denetçi Raporu

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.
31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 4.261.194.436 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.	Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanları tarafından kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanları tarafından 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 uzmanları tarafından 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 2020 tarihi itibarı ile Şirket'in finansal tablolarında, 234.619.247 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 200.107.126 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.	Yukarıda 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 gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

5) 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.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. 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.

Bağımsız Denetçi Raporu

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.

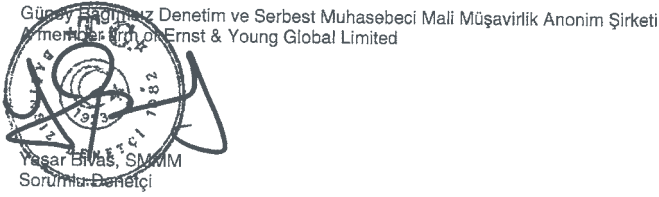
Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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 aşacağıın 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 29 Ocak 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2020 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.



29 Ocak 2021
İstanbul, Türkiye

İçindekiler

	Sayfa
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	78
Kâr veya Zarar Tablosu	80
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	81
Özkaynaklar Değişim Tablosu	82
Nakit Akış Tablosu	84
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	85
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	85
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	95
4. Bölümlere göre raporlama	96
5. Nakit ve nakit benzerleri	98
6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar	99
7. Finansal borçlanmalar	99
8. Ticari alacaklar ve borçlar	101
9. Diğer alacaklar ve borçlar	101
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	102
11. Stoklar	104
12. Maddi duran varlıklar	105
13. Maddi olmayan duran varlıklar	106
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	106
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	107
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler	108
17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	109
18. Özkaynaklar	109
19. Hasılat ve satışların maliyeti	110
20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	110
21. Niteliklerine göre giderler	111
22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	111
23. Finansman gelirleri/giderleri	111
24. Pay başına kazanç	112
25. İlişkili taraf açıklamaları	112
26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	116
27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	125
28. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	126
29. Raporlama döneminden sonraki olaylar	126
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	127

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		464.909.637	1.249.783.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	59.156.089	388.415.387
Finansal yatırımlar	6	--	173.465.888
Ticari alacaklar	8	125.644.421	116.530.503
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	2.183.477	3.064.499
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		123.460.944	113.466.004
Diğer alacaklar	9	6.374.055	5.685.288
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	1.175.000	--
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.199.055	5.685.288
Türev araçlar	6	33.617.110	42.367.396
Stoklar	11	234.619.247	381.840.456
Proje halindeki stoklar	11	--	121.124.555
Peşin ödenmiş giderler	16	5.234.925	7.497.215
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	211.610	2.286.461
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		5.023.315	5.210.754
Diğer dönen varlıklar	16	263.790	12.856.791
Duran Varlıklar		4.760.495.830	4.466.573.407
Finansal yatırımlar	6	230.571.960	221.249.112
Ticari alacaklar	8	13.203.105	32.659.874
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		13.203.105	32.659.874
Stoklar	11	200.107.126	175.000.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	4.285.294	3.741.256
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.942.624.436	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	318.570.000	261.537.000
Maddi duran varlıklar	12	41.395.040	38.460.738
Maddi olmayan duran varlıklar	13	939.699	931.084
Peşin ödenmiş giderler	16	8.799.170	8.597.842
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.799.170	8.597.842
TOPLAM VARLIKLAR		5.225.405.467	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		962.552.803	1.232.364.908
Kısa vadeli borçlanmalar	7	446.021.370	464.336.466
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	222.657.441	288.256.265
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		223.363.929	176.080.201
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	437.419.301	352.420.787
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	235.880.646	205.710.355
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		201.538.655	146.710.432
Ticari borçlar	8	8.041.258	216.937.006
İlişkili taraflara ticari borçlar	25	2.896.856	209.645.274
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	5.144.402	7.291.732
Diğer borçlar	9	11.374.522	12.269.184
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	11.374.522	12.269.184
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		38.013.150	149.036.245
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	17	38.013.150	149.036.245
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.107.021	22.831.188
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	25	47.113	52.091
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		2.059.908	22.779.097
Kısa vadeli karşılıklar		7.207.646	5.435.702
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	459.525	455.484
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	6.748.121	4.980.218
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.460.885	704.787
Türev araçlar	6	9.907.650	8.393.543
Uzun Vadeli Yükümlülükler		131.898.858	623.764.900
Uzun vadeli borçlanmalar	7	129.538.235	621.751.194
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	129.538.235	368.157.840
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		-	253.593.354
Uzun vadeli karşılıklar		2.360.623	2.013.706
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.360.623	2.013.706
ÖZKAYNAKLAR		4.130.953.806	3.860.227.078
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		40.791.881	36.567.156
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		41.094.769	36.951.956
Diğer kazanç/kayıplar		(302.888)	(384.800)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	70.941.969	65.949.792
Geçmiş yıllar kârları	18	2.553.397.882	2.261.000.280
Net dönem kârı		266.502.003	297.389.779
TOPLAM KAYNAKLAR		5.225.405.467	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Hasılat	19	552.678.714	1.206.509.521
Satışların maliyeti (-)	19	(356.313.056)	(955.966.119)
Brüt Kâr		196.365.658	250.543.402
Genel yönetim giderleri (-)	20	(30.471.174)	(26.958.460)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(7.139.564)	(14.811.380)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	358.709.081	342.541.290
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(75.744.314)	(12.172.591)
Esas Faaliyet Kârı		441.719.687	539.142.261
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	2.044.038	1.653.123
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		443.763.725	540.795.384
Finansman gelirleri	23	10.929.166	--
Finansman giderleri (-)	23	(188.190.888)	(243.405.605)
Vergi Öncesi Kârı		266.502.003	297.389.779
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Kârı		266.502.003	297.389.779
Pay başına kazanç	24	0,0028	0,0031

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 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>
		1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
	Notlar		
Dönem kârı		266.502.003	297.389.779
Diğer kapsamlı gelirler			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		4.224.725	5.897.944
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	4.142.813	5.898.907
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	81.912	(963)
Diğer kapsamlı gelir		4.224.725	5.897.944
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		270.726.728	303.287.723

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2020 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 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
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
31 Aralık 2020 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
	(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
	(384.800)	36.951.956	65.949.792	2.261.000.280	297.389.779	3.860.227.078
	--	--	4.992.177	292.397.602	(297.389.779)	--
	81.912	4.142.813	--	--	266.502.003	270.726.728
	(302.888)	41.094.769	70.941.969	2.553.397.882	266.502.003	4.130.953.806

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem kârı		266.502.003	297.389.779
Dönem Net Kârı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	2.307.159	2.011.049
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(8.425.983)	2.114.831
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.078.370	1.597.600
- Stok Değer Düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	11	(9.504.353)	517.231
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		698.245	1.777.795
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	698.245	569.798
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	14	--	1.207.997
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(280.908.566)	(319.510.314)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(261.329.951)	(326.897.431)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(8.649.449)	--
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	(10.929.166)	7.387.117
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler		(2.044.038)	(1.653.123)
- İştiraklerin dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler	3	(2.044.038)	(1.653.123)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		--	(17.872.140)
- 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)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		130.208.283	191.374.845
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(7.418.947)	(11.253.551)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	137.627.230	202.628.396
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		40.142.550	29.770.606
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		148.479.653	185.403.328
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		9.264.481	1.043.085
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		881.022	1.616.263
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		8.383.459	(573.178)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		811.233	(3.966.943)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		325.000	1.035.610
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		486.233	(5.002.553)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		253.776.783	20.706.304
Türev varlıklardaki azalış (artış)		-	(5.438.816)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		2.060.962	4.273.394
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(33.303.260)	8.570.046
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(31.155.930)	19.819.167
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(2.147.330)	(11.249.121)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(894.662)	(8.564.622)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(894.662)	(8.564.622)
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		--	8.393.543
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(111.023.095)	(130.400.136)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(111.023.095)	(130.400.136)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(20.724.167)	15.548.108
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		16.117.004	38.846.012
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		12.593.003	40.441.479
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		3.524.001	(1.595.467)
		264.564.932	134.413.303
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(265.375)	(120.206)
Alınan faizler	5, 19	8.625.877	10.576.209
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/sağlanan net nakit		272.925.434	144.869.306
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(2.799.999)	(42.500.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(13.880.749)	(12.299.508)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	352.572.964
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.107.263)	(688.432)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(322.173)	(95.764)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(785.090)	(592.668)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(17.788.011)	297.085.024
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		30.636.424	15.221.016
Türev araçlardan nakit çıkışları		(9.442.867)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	521.607.215	1.667.066.244
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(987.641.445)	(1.569.220.442)
Ödenen faiz	7	(146.833.209)	(222.098.021)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(591.673.882)	(109.031.203)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(336.536.459)	332.923.127
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		8.484.092	578.169
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(328.052.367)	333.501.296
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	386.968.340	53.467.044
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	58.915.973	386.968.340

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 69'dur (31 Aralık 2019: 72).

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 ilişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29 Ocak 2021 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, KGGK 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.

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.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 çevrilmiştir. 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.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 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 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri' standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması ve
- İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak risken korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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 muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 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.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3'teki değişiklikler - Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kâr veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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, özetle

- 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 düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu - 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu - Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi, bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisinin sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.

Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.

Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.

Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.

Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması - İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler - Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin/iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerleme 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.

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 veya idari maksatlarla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira geliri elde etmek veya değer artış kazancı amacıyla ya da 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 bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak kayıtlara alınır.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka 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 varlıklar 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 oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

İtfa payları

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

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 temettümler 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.

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.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 gösterilmektedir.

iv) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemleri 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.

2.4.8 Netleştirme

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

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

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

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

2.4.10 Borçlanma maliyeti

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

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

2.4.11 Pay başına kazanç

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

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

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

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

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

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

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

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik delayısıyla 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 delayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.4.16 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan 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.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.4.19 Nakit akışları tablosu

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

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5 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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Cari oran dengesi

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 464.909.637 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 962.552.803 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 497.643.166 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 38.013.150 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 230-250 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 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Kanyon	50	4.285.294	50	3.741.256
		4.285.294		3.741.256

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

Kanyon	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	21.095.672	26.376.993
Duran varlıklar	1.266.553	1.255.149
Kısa vadeli borçlar	(12.725.896)	(19.227.326)
Uzun vadeli borçlar	(1.065.741)	(922.304)
Net varlıklar	8.570.588	7.482.512

Kanyon	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Gelirler	69.384.440	73.089.144
Giderler (-)	(65.296.363)	(69.782.898)

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 2.044.038 TL tutarında kârı (31 Aralık 2019: 1.653.123 TL) kâr veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

31 Aralık 2020 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	
31 Aralık 2020							
Satış Gelirleri							
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	
Kira Geliri	5.670.762	39.248.958	346.616	890.942	25.343.535	--	
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	32.070.725	
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	114.827	--	76.431	--	
Diğer Gelirler	--	56.399	--	--	40.535	--	
Gayrimenkul Gelirleri	5.670.762	39.305.357	461.443	890.942	25.460.501	32.070.725	
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	
İşletme Giderleri	--	9.766.238	203.688	--	7.375.812	--	
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	377.454	2.663.247	290.629	31.106	2.300.028	1.220.584	
Sigorta Giderleri	35.065	725.065	23.588	28.238	351.927	--	
Diğer	--	169.806	13.169	--	74.865	37.500	
Satışların Maliyeti	412.519	13.324.355	531.074	59.344	10.102.632	1.258.084	
Brüt Kâr	5.258.243	25.981.002	(69.631)	831.598	15.357.869	30.812.641	
Sermaye yatırımları	158.465	1.146.960	6.316.484	-	640.303	-	
	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							
Satış Gelirleri							
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
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	--	--

Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
--	--	--	--	20.976.585	142.023.428	166.752.559	--	329.752.572
2.399.710	101.852.656	897.982	2.802.904	467.624	411.138	--	--	180.332.827
--	--	--	--	--	--	--	--	32.070.725
--	--	--	823.992	208.264	265.650	--	--	1.489.164
--	--	1.102	352.909	--	17.052	--	--	467.997
2.399.710	101.852.656	899.084	3.979.805	21.652.473	142.717.268	166.752.559	--	544.113.285
--	--	--	--	16.701.534	141.189.930	150.870.986	--	308.762.450
134.333	--	895.389	10.751.349	861.749	3.951.189	--	295.986	34.235.733
134.387	1.384.732	88.510	813.620	--	268.268	--	1.624	9.574.188
17.460	841.151	110.077	637.445	59.538	137.307	--	26.584	2.993.445
--	--	5.802	266.246	--	153.287	--	26.565	747.240
286.180	2.225.883	1.099.778	12.468.660	17.622.821	145.699.981	150.870.986	350.759	356.313.056
2.113.530	99.626.773	(200.694)	(8.488.855)	4.029.652	(2.982.713)	15.881.573	(350.759)	187.800.229
-	45.577	-	3.216.602	-	379.125	34.239.765	18.009.366	64.152.647
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 2020 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 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Bölüm gelirleri	544.113.285	1.194.548.010
Dağıtılamayan gelirler	8.565.429	11.961.511
Toplam hasılat	552.678.714	1.206.509.521
Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Bölüm giderleri	356.313.056	955.966.119
Toplam satışların maliyeti	356.313.056	955.966.119
Varlıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Bölüm varlıkları	4.695.920.809	4.663.898.512
Diğer varlıklar	138.847.526	149.190.377
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	390.637.132	903.267.997
Toplam varlıklar	5.225.405.467	5.716.356.886
Yükümlülükler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Bölüm yükümlülükleri	1.065.467.611	1.619.474.210
Diğer yükümlülükler	28.984.050	236.655.598
Toplam yükümlülükler	1.094.451.661	1.856.129.808

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat	56.249.378	353.698.955
Vadesiz mevduat	818.504	30.224.490
Yatırım fonları	2.088.207	4.491.942
	59.156.089	388.415.387
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(240.116)	(1.447.047)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	58.915.973	386.968.340

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2020
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
Euro	%0,50	Şubat 2021	2.253.698
ABD Doları	%0,25-0,90	Şubat 2021	38.803.466
TL	%16,75	Ocak 2021	15.192.214
			56.249.378

			31 Aralık 2020
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	
Yatırım fonları	2.087.654	2.088.207	
	2.087.654	2.088.207	

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
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

31 Aralık 2019 tarihinde kısa vadeli finansal yatırımlarda gösterilen fon katılma payları, 2 Ocak 2020 tarihinde Kartal Manzara Adalar projesinin eski arsa maliki olan Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.'ye hasılat payı ödemesi kapsamında aktarılmıştır.

Uzun vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	230.571.960	221.249.112
Toplam	230.571.960	221.249.112

31 Aralık 2020 tarihinde finansal yatırımlarda 221.813.008 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

Şirket'in finansal yatırımlarında bulunan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	394.715.000	-
Alımlar	2.800.000	394.715.000
Çıkışlar	(175.592.488)	-
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	8.649.448	-
Kapanış bakiyesi	230.571.960	394.715.000

Türev araçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	33.617.110	42.367.396
Toplam	33.617.110	42.367.396
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	9.907.650	8.393.543
Toplam	9.907.650	8.393.543

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:		
Kısa vadeli banka kredileri	151.629.029	288.256.265
Çıkarılmış bono ve senetler	294.392.341	176.080.201
Toplam	446.021.370	464.336.466
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	234.151.528	246.435.387
Çıkarılmış tahviller	203.267.773	105.985.400
Toplam	437.419.301	352.420.787

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	129.538.235	418.287.652
Çıkarılmış tahviller	--	203.463.542
Toplam	129.538.235	621.751.194

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

			31 Aralık 2020	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4,25	26.761.797	66.906.736	129.538.235
TL	11,75-13,00	318.873.821	318.873.821	--
Toplam			385.780.557	129.538.235

			31 Aralık 2019	
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

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde 1 yıl vadeli, %11,75 faiz oranıyla 150.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

				31 Aralık 2020	
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	102.924.684
TRSISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.343.089
TRFISGY12110	%14,10	150.000.000	19 Ekim 2020	20 Ocak 2021	148.880.440
TRFISGY22119	%15,75	50.750.000	18 Kasım 2020	18 Şubat 2021	49.717.170
TRFISGY42117	%16,90	100.000.000	2 Aralık 2020	6 Nisan 2021	95.794.731
		500.750.000			497.660.114

				31 Aralık 2019	
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	103.241.618
TRSISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.221.924
TRSISGYK2014	14,88	50.000.000	22 Ekim 2019	13 Kasım 2020	44.401.310
TRSISGYA2016	12,48	68.800.000	2 Aralık 2019	11 Aralık 2020	61.584.090
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
					485.529.143

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.438.508.447	1.314.848.120
Finansal borçlanma alımları	521.607.215	1.667.066.244
Anapara ödemesi	(987.641.445)	(1.569.220.442)
Faiz ödemesi	(146.833.209)	(222.098.021)
Faiz tahakkuku	138.711.259	217.563.771
Yabancı para çevrim farkı	48.626.641	30.348.775
Kapanış bakiyesi	1.012.978.908	1.438.508.447

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar:		
Müşterilerden alacaklar	56.274.184	59.724.729
Gelir tahakkukları	65.695.716	51.931.388
Alacak senetleri	1.563.501	1.862.704
Alacak senetleri reeskontu (-)	(72.457)	(52.817)
Şüpheli ticari alacaklar	6.490.134	5.411.764
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.490.134)	(5.411.764)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	2.183.477	3.064.499
	125.644.421	116.530.503
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	5.144.402	7.291.732
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	2.896.856	209.645.274
	8.041.258	216.937.006

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ticari alacakların 6.490.134 TL (31 Aralık 2019: 5.411.764 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 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(5.411.764)	(3.814.164)
Dönem gideri (-)	(1.447.768)	(5.209.962)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	369.398	3.612.362
Kapanış bakiyesi	(6.490.134)	(5.411.764)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar		
Müşterilerden alacaklar	10.635.788	27.655.032
Gelir tahakkukları	2.567.317	5.004.842
	13.203.105	32.659.874

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	5.199.055	5.685.288
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	1.175.000	--
	6.374.055	5.685.288

(*) Tutarın 3.456.536 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2019: 3.501.450 TL) ve 1.557.066 TL'si projelerin toplu yapı yönetimlerinden (31 Aralık 2019: 2.102.238 TL) alacaklardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer borçlar - kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	10.427.563	11.465.776
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	946.959	803.408
	11.374.522	12.269.184

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

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.942.624.436	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	318.570.000	261.537.000
Toplam	4.261.194.436	3.985.933.501

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.263.594.913 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.104.003.145 TL).

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 1.084.027 TL (31 Aralık 2019: 14.935.375 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

	1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2020 apanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.198.000.000	45.577	--	--	140.954.423	1.339.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.068.763.000	1.146.960	--	--	63.166.040	1.133.076.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	614.479.043	640.303	--	--	(34.860.899)	580.258.447
İstanbul Marmara Park AVM	202.139.000	--	--	--	43.191.000	245.330.000
İzmir Ege Perla AVM	270.100.000	3.216.602	--	--	(38.316.602)	235.000.000
Ankara İş Kule Binası	151.865.000	158.465	--	--	2.721.535	154.745.000
Maslak Ofis Binası	114.923.000	6.316.484	--	--	9.145.516	130.385.000
Taksim Ofis Lamartine	57.042.000	--	--	--	16.788.000	73.830.000
İstanbul Tuzla Karma	23.700.000	--	--	--	1.395.000	25.095.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	16.224.000	--	--	--	1.711.000	17.935.000
Levent Arsası	7.161.458	92.556	--	--	715.975	7.969.989
	3.724.396.501	11.616.947	--	--	206.610.988	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	210.047.000	1.476.296	--	--	37.271.704	248.795.000
Üsküdar Arsası	51.490.000	837.741	--	--	17.447.259	69.775.000
	261.537.000	2.314.037	--	--	54.718.963	318.570.000
Toplam	3.985.933.501	13.930.984	--	--	261.329.951	4.261.194.436

31 Aralık 2020 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 212.403.552 TL (31 Aralık 2019: 246.629.577 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 47.550.606 TL'dir (31 Aralık 2019: 53.356.513 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerleme şirketi tarafından 2020 yılının Kasım ve Aralık aylarında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2020	2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İndirgenmiş nakit akım ve doğrudan kapitalizasyon	İndirgenmiş nakit akım ve doğrudan kapitalizasyon
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım
İzmir Ege Perla AVM	İndirgenmiş nakit akım ve emsal karşılaştırma	İndirgenmiş nakit akım ve emsal karşılaştırma
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Karma Proje	Doğrudan kapitalizasyon	Doğrudan kapitalizasyon
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Kartal Manzara Adalar	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kapadokya Lodge Otel	-	Maliyet oluşturma analizi
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	-	Emsal karşılaştırma
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi
Üsküdar Arsası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

	1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.076.500.000	18.630	--	--	121.481.370	1.198.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	938.885.000	1.956.852	--	--	127.921.148	1.068.763.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	575.512.500	1.030.497	--	--	37.936.046	614.479.043
İzmir Ege Perla AVM	252.680.000	3.337.031	--	--	14.082.969	270.100.000
İstanbul Marmara Park AVM	185.675.000	--	--	--	16.464.000	202.139.000
Ankara İş Kule Binası	149.630.000	3.055.291	--	--	(820.291)	151.865.000
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
İstanbul Tuzla Karma ^(*)	290.160.000	9.094	(264.260.000)	--	(2.209.094)	23.700.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	14.975.000	--	--	--	1.249.000	16.224.000
Levent Arsası	--	--	--	6.443.458	718.000	7.161.458
Kapadokya Lodge Otel ^(***)	27.000.000	--	(29.740.000)	--	2.740.000	--
Tuzla Çınarlı Bahçe ^(****)	2.600.000	--	(2.600.000)	--	--	--
Kartal Manzara Adalar ^(**)	--	1.368.408	(216.835.700)	222.878.220	(7.410.928)	--
	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
Üsküdar Arsası	44.912.500	983.565	--	--	5.593.935	51.490.000
Kartal Manzara Adalar	222.878.220	--	--	(222.878.220)	--	--
Levent Arsası	6.401.879	41.579	--	(6.443.458)	--	--
	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 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 (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 edilmiş suretiyle İş Portföy Yönetimi A.Ş. ikinci 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 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar ^(*)	189.922.001	327.629.649
Topkapı İstanbul projesi ^(**)	15.869.775	10.606.763
İzmir Ege Perla ^(***)	28.827.471	43.604.044
<i>Proje halindeki stoklar</i>		
Topkapı İstanbul projesi ^(**)	--	121.124.555
Toplam	234.619.247	502.965.011
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tuzla Arsası	219.317.379	218.821.732
Ömerli Arsası	15.107.126	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(34.317.379)	(43.821.732)
Toplam	200.107.126	175.000.000

^(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 812 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 2.738.972 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.467.674 TL) (Not 17).

^(**) Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2020 itibarıyla taşınmazlardan 2.689 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 32.780.099 TL'dir (31 Aralık 2019: 146.315.939 TL) (Not 17).

^(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 201 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 2.494.079 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.252.632 TL) (Not 17).

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(43.821.732)	(43.304.501)
Dönem gideri (-)	--	(517.231)
Değer düşüklüğü iptali	9.504.353	--
Kapanış bakiyesi	(34.317.379)	(43.821.732)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.495.994	45.495.434
Alımlar	--	--	--	322.173	322.173
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	4.142.813	--	--	--	4.142.813
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	45.681.656	85.950	374.647	3.818.167	49.960.420
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.898.843	85.950	106.149	2.943.754	7.034.696
Dönem gideri	1.255.813	--	74.929	199.942	1.530.684
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	5.154.656	85.950	181.078	3.143.696	8.565.380
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	37.640.000	--	268.498	552.240	38.460.738
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	40.527.000	--	193.569	674.471	41.395.040
	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

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 40.527.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanılmakta 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 2019: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanılan 2.986.661 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 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 2020 açılış bakiyesi	4.675.030	4.675.030
Alımlar	785.090	785.090
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	5.460.120	5.460.120
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.743.946	3.743.946
Dönem gideri	776.475	776.475
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	4.520.421	4.520.421
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	931.084	931.084
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	939.699	939.699
	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
Alımlar	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

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanılan 2.722.129 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Borç karşılıkları ^(*)	5.540.124	3.772.221
Dava karşılıkları	1.207.997	1.207.997
Toplam	6.748.121	4.980.218
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar ^(**)	114.147.836	136.439.755
Alınan ipotekler	20.903.410	28.462.440
Toplam	135.051.246	164.902.195

^(*) Şirket'in 31 Aralık 2020 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.921.039.304	1.646.196.096
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 (**)	45.289.792	80.638.494
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	1.966.329.096	1.726.834.590

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 43.731.304 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2020 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 Z. Dereceden ipotegi 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 2020 tarihi itibarıyla %1'dir (31 Aralık 2019: %2).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 266 adet dava ve 124 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 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	226.691.393	214.480.217
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	827.294.645	731.223.556
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	3.857.643.060	3.279.548.813
Toplam	4.911.629.098	4.225.252.586

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılıkları	459.525	455.484
Toplam	459.525	455.484

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	2.360.623	2.013.706
Toplam	2.360.623	2.013.706

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 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2020 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 7.117 TL (31 Aralık 2019: 6.380 TL) tavanına tabidir.

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

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 2020 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 %8 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %12,40 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: 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). 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 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan 7.117 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.013.706	1.627.689
Hizmet maliyeti	458.599	260.430
Faiz maliyeti	235.605	244.830
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(265.375)	(120.206)
Aktüeryal fark	(81.912)	963
Dönem sonu itibarıyla karşılık	2.360.623	2.013.706

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İş avansları (*)	4.178.201	4.222.757
Gelecek aylara ait giderler	845.114	987.997
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 25)	211.610	2.286.461
Toplam	5.234.925	7.497.215

(*) Tutar genel olarak projelerin yapı denetim hizmeti kapsamında ilgili mal müdürlüklerine verilen 2.272.135 TL (31 Aralık 2019: 1.328.611 TL) ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsa kapsamında Altyapı Temal Müh. Taah. Ve Tic. Ltd. Şti.'ye verilen 1.220.401 TL (31 Aralık 2019: 1.310.020 TL) avanstaki oluşmaktadır.

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İş avansları(*)	8.699.970	7.774.313
Gelecek yıllara ait giderler	99.200	823.529
Toplam	8.799.170	8.597.842

(*) 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 ulaşınca kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	173.231	87.903
Verilen depozito ve teminatlar	90.559	96.130
Devreden KDV	--	12.672.758
Toplam	263.790	12.856.791

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	2.211.674	467.909
Ödenecek SGK kesintileri	249.211	236.878
Toplam	2.460.885	704.787

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait gelirler	2.059.908	22.779.097
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 25)	47.113	52.091
Toplam	2.107.021	22.831.188

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	38.013.150	149.036.245
Toplam	38.013.150	149.036.245

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	50,51	484.271.866	47,90	459.237.058
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	42,38	406.326.420	44,99	431.361.228
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2019: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2019: 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 2020 ve 2019 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 2020 ve 2019 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 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	70.941.969	65.949.792
Toplam	70.941.969	65.949.792

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

Geçmiş Yıllar Kârları

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Geçmiş yıl kârları	2.553.397.882	2.261.000.280
Toplam	2.553.397.882	2.261.000.280

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Kâr dağıtımı

Şirketin 25 Mart 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2019 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 25 Mart 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2019 yılı kârının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	4.992.177
Ortaklara kâr payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	292.397.602
Toplam	297.389.779

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Konut satış gelirleri	329.752.571	229.180.981
Kira gelirleri	180.332.827	219.787.236
Üst hakkı gelirleri	32.070.725	26.842.341
Aidat ve hizmet gelirleri	1.489.165	1.028.005
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	--	716.160.034
Diğer gelirler	467.996	1.549.413
Toplam gayrimenkul gelirleri	544.113.284	1.194.548.010
Banka mevduatı faiz gelirleri	7.418.947	11.248.179
Menkul kıymet alım-satım kârı	1.146.483	707.960
Ters repo faiz gelirleri	--	5.372
Toplam borçlanma araçları gelirleri	8.565.430	11.961.511
Satış iskontoları (-)	--	--
Toplam hasılat	552.678.714	1.206.509.521

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Konut satış maliyetleri	(308.762.449)	(203.991.386)
İşletme giderleri	(34.235.733)	(38.662.908)
Vergi resim ve harç giderleri	(9.574.188)	(10.969.059)
Sigorta giderleri	(2.993.445)	(3.323.099)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	--	(698.273.658)
Diğer	(747.241)	(746.009)
Toplam	(356.313.056)	(955.966.119)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(20.084.311)	(16.943.961)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(4.562.224)	(4.854.212)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(2.307.159)	(2.011.049)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(1.078.370)	(1.597.600)
Vergi, resim ve harç giderleri	(279.019)	(156.664)
Diğer	(2.160.091)	(1.394.974)
Toplam	(30.471.174)	(26.958.460)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(4.567.172)	(10.363.438)
Danışmanlık giderleri	(1.318.510)	(1.441.152)
Satış komisyonu giderleri	(1.017.414)	(2.725.561)
Satış ofisi giderleri	(134.637)	(248.743)
Diğer	(101.831)	(32.486)
Toplam	(7.139.564)	(14.811.380)

21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	20.084.311	16.943.961
Toplam	20.084.311	16.943.961

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Amortisman giderleri ve itfa faırları		
Genel yönetim giderleri	2.307.159	2.011.049
Toplam	2.307.159	2.011.049

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	334.507.452	337.337.744
Stoklar değer düşüklüğü iptali	9.504.353	--
Gayrimenkul yatırım fonu değerleme farkı	8.649.448	--
Kur farkı geliri	5.430.987	3.928.580
Diğer gelirler	616.841	1.274.966
Toplam	358.709.081	342.541.290

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme farkı (Not 10)	(73.177.501)	(10.440.313)
Gayrimenkul yatırım fonu pay devri	(2.126.601)	--
Dava karşılığı (Not 14)	--	(1.207.997)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Not 11)	--	(517.231)
Diğer giderler	(440.212)	(7.050)
Toplam	(75.744.314)	(12.172.591)

23. Finansman gelirleri/giderleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Finansman gelirleri		
Türev işlem kârı	10.929.166	--
	10.929.166	--

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Finansman giderleri		
Faiz gideri	(137.627.230)	(202.628.396)
Kur farkı gideri	(48.626.641)	(30.348.775)
Diğer finansman giderleri	(1.937.017)	(3.041.317)
Türev işlem zararı	--	(7.387.117)
	(188.190.888)	(243.405.605)

31 Aralık 2020 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 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	--
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	266.502.003	297.389.779
Pay başına kazanç	0,0028	0,0031
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0028	0,0031

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 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:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat	56.249.378	353.698.955
Vadesiz mevduat	818.504	30.224.490
Toplam	57.067.882	383.923.445

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 43.731.304 TL (31 Aralık 2019: 40.671.104 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 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

	31 Aralık 2020				
	Diğer Alacaklar Kısa Vadeli	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.	--	7.328	--	269.684	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	4.773	166	13.692	14.541
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	1.175.000	--	--	1.020.235	32.572
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	--	201.301	415.472	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	40	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	--	31.439	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	--	74.621	--	51.073	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	2.064	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	--	1.968.593	--	--	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	83	--	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	126.015	--	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	--	268	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	--	704	--
Diğer			10.143	1.094.249	
	1.175.000	2.183.477	211.610	2.896.856	47.113

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2020		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	385.780.557	129.538.235
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	83.219.208	366.318

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen faiz swap ve forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 10.956.973 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2019				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
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		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	489.007.162	366.578.246
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	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 2020 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 2020				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	7.418.946	98.980.692	57.109	714.378
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(*)	4.992.894	--	630.664	9.232	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	191.532	--	6.630.434	191.600	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	41.429	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	12.187.395	--	1.126.168	--	576.894
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	4.497.829	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	652.811	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	449.128	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	616.901	--	485.726	--	15.906
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.545	--	517.169	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	8.017.652	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	194.765	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	66.235	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	85.700	--	--	--	--
	18.075.967	7.418.946	122.290.702	257.941	1.307.178

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

2020 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 3.527.916 TL (2019: 1.004.568 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Aralık 2020 itibarıyla borç karşılıklarında 2.882.282 TL (31 Aralık 2019: 3.108.440 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

2020 yılında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 173.465.887 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (2019: 122.701.008 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 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 brüt 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.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Milli Reasürans A.Ş.	71.024.753	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.471.823	1.476.359
T. İş Bankası A.Ş.	257.295	5.062.693
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.659	--
	72.757.530	6.539.052

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Milli Reasürans A.Ş.	1.224.753	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	607.134	552.583
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	180.907	550.187
T. İş Bankası A.Ş.	142.512	144.063
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	4.242.015
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	599.452
	2.155.306	6.088.300

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 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	6.778.393	5.851.009
Kıdem tazminatı karşılığı	731.352	610.771
	7.509.745	6.461.780

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 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 2020							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	2.183.477	136.664.049	1.175.000	--	57.067.882	33.617.110	2.088.207
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.183.477	131.399.623	1.175.000	--	57.067.882	33.617.110	2.088.207
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	5.264.426	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	6.490.134	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(6.490.134)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

31 Aralık 2020 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 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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 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 2020	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.166.776	--	1.166.776
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	696.609	--	696.609
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	3.401.040	--	3.401.040
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	--	--	--
Toplam vadesi geçen alacaklar	5.264.426	--	5.264.426
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	4.915.026	--	4.915.026

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

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

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	4.468.606	4.468.606	4.782.526	4.782.526
Nakit depozito	399.741	399.741	139.008	139.008
Teminat senedi	46.679	46.679	249.717	249.717
	4.915.026	4.915.026	5.171.251	5.171.251

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.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

31 Aralık 2020						
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	1.012.978.906	1.059.202.016	568.654.352	353.583.027	136.964.637	--
Ticari borçlar	8.041.258	8.041.258	8.041.258	--	--	--
Diğer borçlar	11.374.522	11.374.522	11.374.522	--	--	--
Toplam yükümlülük	1.032.394.686	1.078.617.796	588.070.132	353.583.027	136.964.637	--
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	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2020	7,3405	9,0079
31 Aralık 2019	5,9402	6,6506

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 2020			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	41.195.583	5.305.073	250.191
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	41.195.583	5.305.073	250.191
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	41.195.583	5.305.073	250.191
10. Ticari Borçlar	84.515	11.513	--
11. Finansal Yükümlülükler	64.769.118	8.823.529	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.555.014	324.211	130.457
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	68.408.647	9.159.253	130.457
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	129.538.235	17.647.059	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	129.538.235	17.647.059	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	197.946.882	26.806.312	130.457
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	194.307.353	26.470.588	--
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	194.307.353	26.470.588	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	37.556.054	4.969.349	119.734
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(153.196.285)	(21.177.028)	250.191
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	33.617.110	4.579.676	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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	--	
19b. 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 varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 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 2020		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(15.544.999)	15.544.999
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	19.430.735	(19.430.735)
ABD Doları Net Etki	3.885.736	(3.885.736)
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık/yükümlülüğü	225.370	(225.370)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	225.370	(225.370)
31 Aralık 2019		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
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)
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
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 2020 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 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre faizlerde ve fiyatlarda %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem kârı/zararında 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 133.436 TL azalış veya artış oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 792.045 TL azalış veya artış oluşmaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
	Bankalardaki vadeli mevduat	56.249.377	353.698.955
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	--	--
Finansal Yükümlülükler		613.266.162	1.006.013.252
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Yatırım fonları		2.088.207	4.491.942
Finansal Yükümlülükler		399.712.745	432.495.195

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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.

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 2020 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 1. 314.194.049 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 1.314.194.049 TL'dir.

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2020					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	57.067.882	2.088.207	--	59.156.089	5
Finansal yatırımlar	--	230.571.960	--	230.571.960	6
Ticari alacaklar	136.664.049	--	--	136.664.049	8
İlişkili taraflardan alacaklar	2.183.477	--	--	2.183.477	25
Diğer finansal varlıklar	6.374.055	--	--	6.374.055	9
Türev Araçlar	--	33.617.110	--	33.617.110	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	--	--	424.902.584	424.902.584	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	588.076.322	588.076.322	7
Ticari borçlar	--	--	5.144.392	5.144.392	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	2.896.866	2.896.866	25
Diğer borçlar	--	--	11.374.522	11.374.522	9
Türev araçlar	--	9.907.650	--	9.907.650	6
31 Aralık 2019					
<u>Finansal varlıklar</u>					
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
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
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 2020 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:

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.261.194.436	--	4.261.194.436	--
Maddi duran varlıklar	41.395.040	--	41.395.040	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	232.660.167	232.660.167	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	33.617.110	--	33.617.110	--
	4.568.866.753	232.660.167	4.336.206.586	--

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
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	--

28. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Şirket portföyünde yer alan Kanyon Alışveriş Merkezi, Ege Perla Alışveriş Merkezi ile diğer çarşı ve ticaret alanları (Kule Çarşı, Mallmarine ve Tuzla Meydan Çarşı) geçici süreyle hizmete kapatılmış ve söz konusu taşınmazların hizmete kapatıldığı 20 Mart 2020 tarihinden itibaren 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamıştır. Kapatılan taşınmazlar 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyete açılmıştır. Ancak değişen tüketici alışkanlıkları, şirketlerin uzaktan çalışmaya devam etmeleri, düşen ziyaretçi sayıları vb. sebeplerden dolayı perakende sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir.

Bu nedenle bahsi geçen AVM ve çarşı kiracılarına güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak; yılsonuna kadar değişen oranlarda kira desteği sağlanmasına devam edilmesine, Marmarapark AVM kiracısına ise asgari ciro kirası üzerinden indirim yapılmasına karar verilmiştir.

Şirket portföyünün alışveriş merkezi, çarşı vb. taşınmazlar dışında ağırlıklı olarak ofis yatırımlarından oluşması nedeniyle alınan karar kapsamında oluşan gelir kaybı kısıtlı düzeyde gerçekleşmiştir.

Şirket'in 2020 yılı başında, tüm portföyünden elde etmeyi öngördüğü kira geliri 235 milyon TL olup, alınan kira destek kararları sonrasında bu tutar 212 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Salgının seyrine ve aşılma sürecine ilişkin gelişmeler bir miktar belirsizliğini koruduğundan, sürecin faaliyetlerimiz ve finansallarımız üzerindeki etkilerine ilişkin açıklamalara dönemsel olarak bu dipnotta yer verilecektir.

29. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, %67,2 oranında mülkiyet payına sahip olduğu, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 115 ada, 5 no.lu parsel üzerinde kayıtlı 15.313,76 m2 alana sahip arsadaki Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.'ye ait mülkiyet payını da satın alarak ilgili arsada mülkiyetin tamamına sahip olmuştur.

20 Ocak 2021 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 250.000.000 TL nominal değerli, 90 gün vadeli finansman bonusu ihracı yapılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 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 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	59.156.089	388.415.387
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,			
B gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24/(a)	4.926.492.769	5.058.613.512
C İştirakler ^(*)	III-48.1. Md. 24/(b)	4.285.294	3.741.256
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) ^(**)	III-48.1. Md. 23/(f)	1.175.000	--
Diğer varlıklar		234.296.315	265.586.731
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(k)	5.225.405.467	5.716.356.886
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.012.978.906	1.438.508.447
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	6.748.121	4.980.218
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	4.130.953.807	3.860.227.078
Diğer kaynaklar		74.724.633	412.641.143
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	5.225.405.467	5.716.356.886

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
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)	57.067.882	383.923.445
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)	77.744.989	58.651.459
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	4.285.294	3.741.256
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	43.731.304	40.671.104
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)	59.156.089	388.415.384

^(*) 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 işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

^(**) Söz konusu tutar Şirket'in iştiraki Kanyon Yön. İşl. Paz. A.Ş.'den temettü alacağından oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	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, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24/(a). (b)	%94	%88	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%1	%7	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	%0	%0	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	%1	%1	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%26	%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)	%1	%7	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22/(1)	%1	%7	Azami %10

Ek 1**Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Verileri**

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-013
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2020-2020/7662
Değerleme Tarihi	24.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m ² alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARİÇ 1.173.603.000 TL / KDV DAHİL 1.384.851.540 TL
Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-010
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7663
Değerleme Tarihi	9.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m ² arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARİÇ 154.745.000 TL / KDV DAHİL 182.599.100 TL
Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2020-İSGY-2010040
Değerleme Tarihi	3.11.2020-18.11.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m ² alanda kayıtlı kargir işhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARİÇ 130.385.000 TL / KDV DAHİL 153.854.300 TL
Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2020-İSGY-2010042
Değerleme Tarihi	3.11.2020-29.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m ² alanda kayıtlı , ½ hissesi İş GYO'ya ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARİÇ 580.258.447 TL / KDV DAHİL 684.704.967 TL
Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-009
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7661
Değerleme Tarihi	10.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, 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 dâhil TL)	KDV HARİÇ 17.935.000 TL / KDV DAHİL 21.163.300 TL
Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2020-İSGY-2010043
Değerleme Tarihi	10.11.2020-18.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 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 dâhil TL)	KDV HARİÇ 245.330.000 TL / KDV DAHİL 289.489.400 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	26.11.2020
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2020-20_400_290
Değerleme Tarihi	22.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARIÇ 1.339.000.000 TL / KDV DAHİL 1.580.020.000 TL
Sigorta Değeri (TL)	375.715.139 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşı
Talep Tarihi ve Sayısı	26.11.2020
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2020-20_400_289
Değerleme Tarihi	23.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada, 2 parselde kayıtlı toplam 39 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARIÇ 25.095.000 TL / KDV DAHİL 29.612.100 TL
Sigorta Değeri (TL)	6.651.638 TL
Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2020-ISGY-2010041
Değerleme Tarihi	4.11.2020-29.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m² parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARIÇ 277.317.000 TL / KDV DAHİL 327.234.060 TL
Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-007
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7659
Değerleme Tarihi	9.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m² parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARIÇ 73.830.000 TL / KDV DAHİL 87.119.400 TL
Değerleme Konusu	Üsküdar Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-008
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7660
Değerleme Tarihi	10.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARIÇ 69.775.000 TL / KDV DAHİL 82.334.500 TL
Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi ve Sayısı	5.10.2020-006
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2020-2020/İŞGYO/006
Değerleme Tarihi	16.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m² parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARIÇ 191.567.000 TL / KDV DAHİL 212.323.260 TL
Sigorta Değeri (TL)	84.331.464 TL

Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-011
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7664
Değerleme Tarihi	10.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARİÇ 7.969.989 TL / KDV DAHİL 9.404.587 TL
Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-012
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7665
Değerleme Tarihi	10.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARİÇ 248.795.000 TL / KDV DAHİL 293.578.100 TL
Değerleme Konusu	Topkapı İnistanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	5.10.2020-007
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2020-2020/İŞGYO/007
Değerleme Tarihi	18.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta 2905 ada arsa vasıflı 80.239,89 m² yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARİÇ 16.674.000 TL / KDV DAHİL 16.925.265 TL
Sigorta Değeri (TL)	6.453.312 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	26.11.2019
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-20_400_291
Değerleme Tarihi	9.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 53.459,93 m² yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARİÇ 185.000.000 TL / KDV DAHİL 218.300.000 TL
Değerleme Konusu	Çekmeköy / Ömerli Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.09.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2020-İSGY-2009127
Değerleme Tarihi	30.09.2020-16.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 115 ada, 5 parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARİÇ 16.126.867 TL / KDV DAHİL 19.029.703 TL
Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	5.10.2020-008
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2020-2020/İŞGYO/008
Değerleme Tarihi	22.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m² yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dâhil TL)	KDV HARİÇ 45.402.750 TL / KDV DAHİL 53.575.245 TL

İletişim Bilgileri

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

0850 724 23 50

info@isgyo.com.tr

www.isgyo.com.tr

