



İÇİNDEKİLER

Sunuş

1	2	3	4	6	8
Kısaca İş GYO, Vizyon, Misyon, Hedefler	Başlıca Finansal Göstergeler	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	Hisse Senedi Performansı	İş GYO'nun Tarihinden Satırbaşları	Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
10	12	19	21	22	24
Genel Müdür'ün Mesajı	Yönetim Kurulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları	Üst Yönetim	2018 Yılında Gayrimenkul Sektörü	2018 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri
28	30	30	31	34	36
Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri	İç Sistemler Denetim Grubu Faaliyetleri	Risk Yönetimi	İnsan Kaynakları	Kurumsal Sosyal Sorumluluk	Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar
37	37	38			
Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri	Hizmet Alınan Başlıca Firmalar	Portföy Bilgileri			

Kurumsal Yönetim

47	48	49	50	51	52
Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu	Olağan Genel Kurul Gündemi	Özet Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	Kâr Dağıtım Politikası	Yönetim Kurulunun 2018 Yılı Faaliyet Kârının Dağıtımına İlişkin Kâr Payı Dağıtım Önerisi	Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı
53					
Denetimden Sorumlu Komite Raporu					

Finansal Bilgiler

54	113
31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu	Ek: Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Verileri

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

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

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



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 Temettü 25 /
BİST Tüm / BİST Temettü /
BİST GYO / BİST Mali /
BİST 100-30**

Çıkarılmış Sermayesi
958.750.000 TL

Vergi Dairesi / No
**İstanbul - Büyük Mükellefler
4810137715**

Ticaret Sicil / No
İstanbul / 402908

KEP
isgyo@hs02.kep.tr

MERSİS
0481013771500018

VİZYON

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

MİSYON

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

HEDEFLER

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

Sektördeki öncü ve lider konumunu koruyup güçlendirmek.

BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

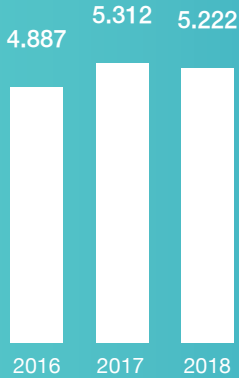
Bilanço Kalemleri (milyon TL)	2016	2017	2018
Dönen Varlıklar	323,0	968,0	752,7
Duran Varlıklar	4.564,1	4.343,9	4.469,6
Aktif Toplamı	4.887,0	5.311,9	5.222,3
Kısa Vadeli Yükümlülükler	188,5	873,3	1.091,6
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.537,2	1.158,0	573,8
Özkaynaklar	3.161,3	3.280,6	3.556,9

Finansal Göstergeler (milyon TL)	2016	2017	2018
Hasılat	404,5	439,6	1.098,3
Satışların Maliyeti	209,7	253,6	837,5
Brüt Kâr/Zarar	194,8	186,0	260,8
Net Dönem Kârı	420,5	179,9	341,6
Aktif Kârlılığı (%)	8,6%	3,4%	6,5%
Özkaynak Kârlılığı(%)	13,3%	5,5%	9,6%

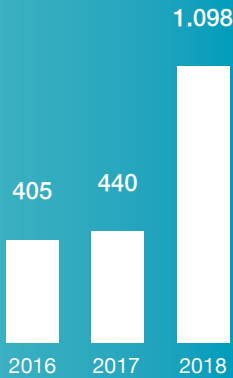
Mali Yapı (milyon TL)	2016	2017	2018
Toplam Borçlar	1.725,7	2.031,3	1.665,4
Öz Kaynaklar	3.161,3	3.280,6	3.556,9
Finansal Borçlar	1.054,7	1.185,5	1.314,8
Öz Kaynak Oranı (%)	%65	%62	%68
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	%35	%38	%32
Finansal Borçlar/ Aktif Toplamı (%)	%22	%22	%25

2018 yılında İş GYO'nun hasılatı 2,5 katına çıkarak 1.098,3 milyon TL'ye, net kârı ise yaklaşık %90 artışla 341,6 milyon TL'ye ulaşmıştır.

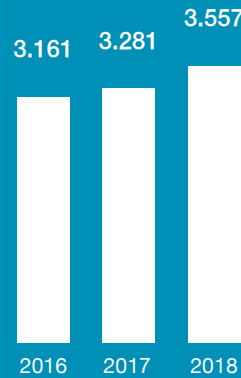
Toplam Aktifler
(milyon TL)



Hasılat
(milyon TL)



Özkaynaklar
(milyon TL)



Toplam Portföy Değeri
(milyon TL)



Portföy Dağılımı - 2018	milyon TL	% Payı
Ofis	2.737	55,5
Alışveriş Merkezi	1.171	23,7
Proje	428	8,7
Stok (*)	289	5,9
Arsa	226	4,6
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	54	1,1
Otel	27	0,5
İştirakler	3	0,1
Toplam	4.935	100,0

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

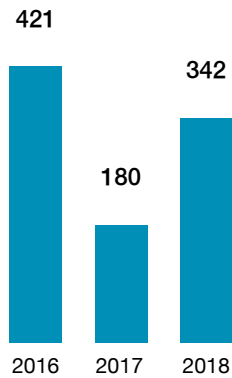
Portföy Gelişimi (milyon TL)	2016	2017	2018
Gayrimenkul Portföyü	4.763	5.132	4.877
Toplam Portföy Değeri	4.890	5.215	4.935
Bilanço Aktif Büyüklüğü	4.887	5.312	5.222

GYO Sektörü

Piyasa Değeri Dağılımı (*)	milyon TL	% Payı
İş GYO	1.035	5,6
Diğer	17.349	94,4
Sektör Toplamı	18.384	100,0

(*) Bist verileri.

Net Dönem Kârı (milyon TL)



Kredi Notu

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

(TR) A1+

Kısa Vadeli Ulusal Not

Görünüm: Stabil

(TR) AA

Uzun Vadeli Ulusal Not

Görünüm: Stabil

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

İş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 2018 yılında 913,75 milyon TL'den 958,75 milyon TL'ye yükseltilmiştir.

Sermaye Yapısı

İş GYO'nun 958.750.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %47,44'ü Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirket'in yönetim kontrolüne sahip ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. olup, yönetim kontrolüne sahip ortağın sermaye yapısında %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Şirket çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 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.

2017 yılına ilişkin Genel Kurul toplantısında onaylanan kâr dağıtım önerisi ve Yönetim Kurulu'nun 4 Nisan 2018 tarihli kararı doğrultusunda; Şirket çıkarılmış sermayesi, 2 milyar TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2017 yılı kâr payından karşılanmak üzere 45 milyon TL artırılarak 958.750.000 TL'ye yükseltilmiştir. Bedelsiz sermaye artırımları kapsamında ihraç edilen paylara ilişkin hak kullanım süreci 08.05.2018 tarihinde tamamlanmıştır. Gerçekleşen sermaye artırımlarıyla beraber, Ana Sözleşmenin, sermaye artırımları sonrası çıkarılmış sermayeyi gösteren "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinin yeni şekli Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 22.05.2018 tarihinde tescil edilen yeni sermaye, 28.05.2018 tarihinde 9587 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Dönem içerisinde bedelli sermaye artırımları yapılmamıştır.

Mevcut sermaye piyasası mevzuatı ve TTK kapsamında Şirketler, kendi paylarını iktisap edebilmektedir. İş GYO, 2018 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.

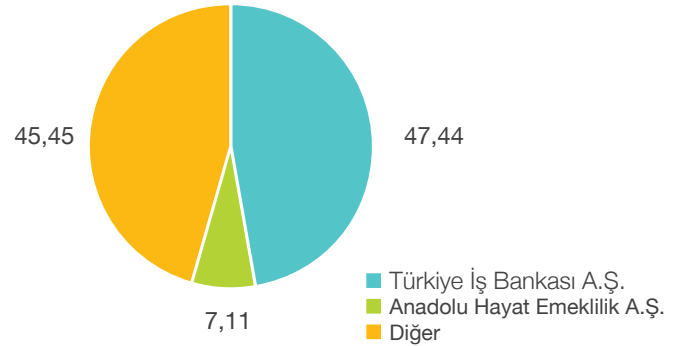
Ortaklık Yapısı

Yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

Ortaklık Yapısı	TL	Pay %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	454.800.582	47,44
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11
Diğer	435.797.704	45,45
Toplam	958.750.000	100,00

*Kaynak: Kamuyu Aydınlatma Platformu.

MKK'nın 31.12.2018 tarihli raporuna göre, Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 420,7 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %43,87'dir. Yıl sonu takas verilerine göre, Şirket sermayesinin yaklaşık %13,52'si yabancı yatırımcıların portföyündedir.



İştirakler

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

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

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

6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulan Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu konut, dükkan, çarşı veya ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1.035 milyon TL piyasa değeri büyüklüğü ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,6'sını temsil etmektedir.

2018 yılında, Türk lirası bazında; BİST 100 Endeksi %21 oranında, BİST GYO Endeksi %35 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık %12 oranında değer kaybetmiştir.

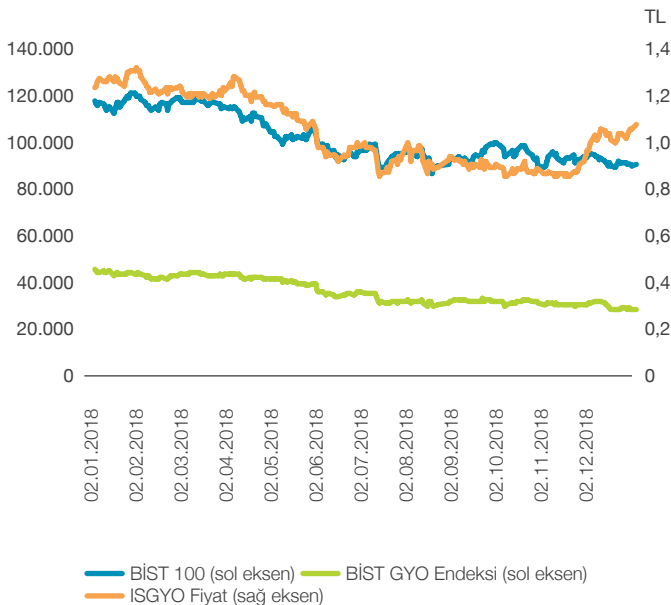
Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem gören Şirket hisse senedinin 2018 yılı günlük işlem hacmi yaklaşık 6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre yabancı yatırımcılar tarafından 2018 yılı içerisinde Borsa İstanbul'da (tüm pazarlar dahil) yaklaşık 2 milyar ABD doları tutarında net satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

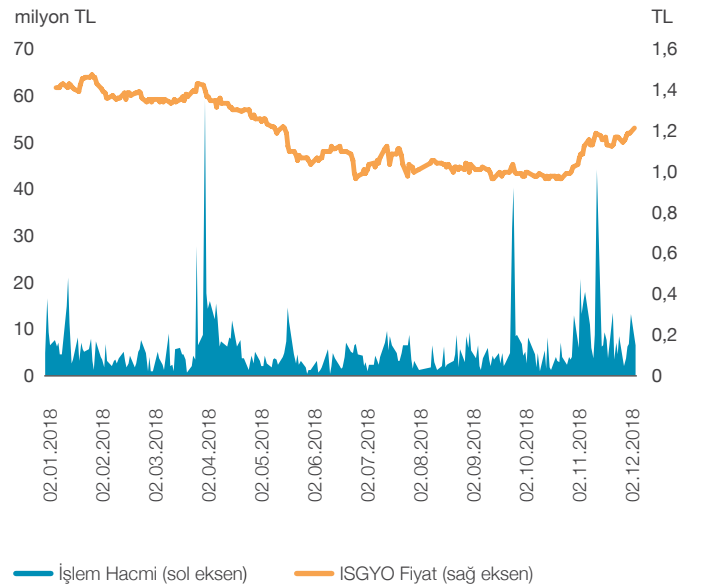
İş GYO hisse senedine ilişkin olarak toplam 42,6 milyon ABD doları tutarında alış, toplam 42 milyon ABD doları tutarında satış işlemi gerçekleştirilmiş ve hisse senedinin toplam net alış bakiyesi 0,6 milyon ABD doları olmuştur. Yıl sonu takas verilerine göre yabancı yatırımcılar, Şirket sermayesinin yaklaşık %13,52'sini temsil etmektedir. (2017 yıl sonu %13,48.)

Hisse Senedi Performansı	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Piyasa Değeri (milyon TL)	1.326	1.243	1.035
Piyasa Payı (%)	5,4	4,6	5,6
Pay Başına Kâr (TL)	0,49	0,20	0,36
F/K Oranı	3,18	6,9	3,03
F/DD	0,42	0,38	0,29

BİST 100 Endeksi, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



İşlem Hacmi



İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIRBAŞLARI

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

1999

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

2006

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

Ciytscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü Kanyon'a verildi.

2011

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



2013

Taksim Ofis Lamartine Projesi tamamlanarak faaliyete açıldı.



2004

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



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.

2012

Marmara Park Alışveriş Merkezi açıldı.

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

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



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 projesinin lansmanı yapıldı.

2005

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

2010

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

2015

İstanbul Projesi'nin lansmanı yapıldı.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi inşaatı başladı.

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



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

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

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

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

2016

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

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

Tuzla'da gerçekleştirilmesi planlanan konut yatırımının arsası satın alındı.

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



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

2017

İş GYO'nun kurumsal yönetim notu 9,48 olarak belirlendi.

Ege Perla Alışveriş Merkezi açıldı.

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



2018

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

Manzara Adalar'da teslimler başladı.

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

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

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

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

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



YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI



Ömer Karakuş
Yönetim Kurulu Başkanı

Değerli Paydaşlarımız,

Küresel ekonomi açısından 2019 yılı, görece artan risklere ve olumsuz beklentilerin yükseldiği bir döneme işaret etmektedir.

2018 yılında, küresel ticaretteki korumacı tedbirler, ABD ve Çin arasında ticaret savaşlarının şiddetini artırarak global ekonomik büyüme üzerinde bir tehdit olarak gündemde yerini almıştır. FED, faiz artırımlarına gittiği 2018 yılında bilanço küçültme sürecini öngörülere uygun olarak yürütürken, bu adımlar küresel likidite koşullarını sıkılaştırdı ve özellikle tasarruf açığı yüksek, gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızlarını baskılayıcı etkiler yaratmıştır. Zira 2018 yılında global likidite büyük ölçüde güvenli piyasalara yönelirken, aralarında ülkemizin de yer aldığı, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımları zayıf kalmıştır.

IMF'in yayınladığı Ocak 2019 "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"nda; küresel ekonomideki genişlemenin yavaşladığına vurgu yapılmıştır. IMF, 2018 yılında küresel büyümenin %3,7 seviyesinde gerçekleşeceği yönündeki tahminini korumuş, 2019 yılı büyüme tahmini ise %3,5 olarak revize edilmiştir.

Küresel ticaretteki korumacı müdahaleler, euro bölgesinin ihracat performansını da olumsuz yönde etkileyerek, bölge genelinde ekonomik yavaşlamaya neden olmaktadır. Ayrıca Avrupa Birliği, başta Brexit süreci olmak üzere, İtalya ve Fransa gibi üyelerinden de kaynaklanan çeşitli politik gerilimlerin baskısı altında kalmaya devam etmektedir.

Türkiye ekonomisindeki büyüme sert bir yavaşlama eğilimine girmiş olup, ekonominin 2019 yılında düşük bir performans sergilemesi öngörülmektedir.

Türkiye ekonomisinde 2018 yılının ilk çeyreğinde %7,2, ikinci çeyrekte %5,3 düzeyinde gerçekleşen büyümenin ardından, yılın ikinci yarısındaki kur, enflasyon ve faiz yükselişi sürecinde ekonomik büyüme de ivme kaybetmeye başlamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde büyüme hızlı bir şekilde yavaşlayarak % 1,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu süreçte yurt içi talepte gerileme yaşanmış, sanayi üretimi düşerken, istihdam da olumsuz etkilenmiştir.

Global ekonomideki riskler, sermaye akımlarındaki oynaklık ve Türkiye ekonomisindeki devam eden kınlganlıklar bir arada dikkate alındığında, 2019 yılının ülkemiz ekonomisi için zor bir yıl olacağı öngörülmektedir.

2018 yılı Eylül ayında hükümet tarafından açıklanan "Yeni Ekonomi Programı" nda; fiyat istikrarı ile finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi temel amaç olarak belirlenirken, bu süreçte ekonomide yaşanacak dengelenmeye ve bütçe disiplinine de vurgu yapılmıştır. Açıklanan programın uygulama sonuçlarının, önümüzdeki dönemin ekonomik görünümü açısından belirleyici etkenlerin başında geleceğini düşünüyoruz.

İş GYO'nun temel stratejisi, güçlü bir portföy yapısıyla sürdürülebilir gelir akışını ve kârlılığını artırmak, paydaşları için yüksek seviyede değer yaratmaktır.

Sektörümüz açısından zor bir dönem yaşanıyor.

2018 yılında inşaat sektörü, ekonominin genelinde görölen yavaşlamadan daha sert ivme kaybederek ilk 9 ayda %0,1 oranında büyümüş, aynı dönemde GSYH içindeki payı ise %7,6 olarak gerçekteşmiştir.

2018 yılının ikinci yarısında ekonomide belirginleşen sorunlar ve konut kredi faizlerindeki artış nedeniyle konut satışları yıl bazında %2,4 oranında azalmıştır. Konut satışlarında ortaya çıkan gerilemeyi sınırlamaya yönelik olarak konut satışlarından tahsil edilen KDV oranının ve tapu harcının düşürölmesi, düşük faizli konut kredisi kampanyaları düzenlenmesi gibi tedbirler uygulanmıştır.

Gayrimenkul piyasasında, satış ve kiralamalarda yaşanmakta olan durgunluğın, 2019 yılında da etkili olacağı düşünölmektedir. Önümüzdeki dönemde sektörümüzde yaşanan talep ve finansman sorunlarının aşılması için, güven ve istikrarın yeniden tesis edilmesi, ayrıca faiz oranlarının makul seviyelere gerilemesi en önemli unsurlar olarak değerlendirilmektedir. Diğer taraftan sektöre sağlanacak olan kamusal teşvik destekleri de sektörün performansı açısından belirleyici olacaktır.

Hedefimiz daha yaşanabilir bir geleceği paylaşmak

İş GYO, 2018 yılında yaşanan genel ekonomik zorluklara ve faaliyet ortamındaki durgunluğa karşın nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiş, güçlü yapısıyla değişen piyasa koşulları karşısında gerekli aksiyonları almıştır.

İş GYO'nun temel stratejisi; güçlü bir portföy yapısıyla sürdürülebilir gelir akışını ve kârlılığını artırmak, paydaşları için yüksek seviyede değer yaratmaktır. Daima doğal çevreye ve şehrin dokusuna uyumlu, bulunduğu bölgeyi geliştirmeye odaklı, çağdaşlığı ve konforu gözeten projeler geliştiren İş GYO, önümüzdeki dönemde de önceliklerini koruyarak yeni başarılarla imza atma kararlılığındadır.

Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına hedeflerimizi ileri taşıırken her zaman yanımızda olacaklarına inandığım tüm paydaşlarımıza saygılarımı sunar, teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Ömer Karakuş
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI



Hasan K. Bolat
Genel Müdür

Değerli Paydaşlarımız,

2018 yılında ülkemizin içinden geçtiği ekonomik şartlar, olumsuz faaliyet ortamı, yüksek döviz kuru ve yüksek enflasyon sarmalı sektörümüz üzerinde baskılayıcı bir etki yaratmıştır. Şirketimiz, yaşanan olumsuz konjonktüre rağmen gerekli aksiyonları almış ve mevcut projelerin teslim, satış, kiralama hedeflerine öncelik vermiş, kira gelirlerinde ve satış hasılatında artış sağlamış, yılı karlı bir şekilde kapatmıştır.

İş GYO'nun 2018 yılında kira gelirleri %10 artışla 217 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2018 yılı toplam satış gelirleri ise %150 artışla 1.098 milyon TL'ye ulaşmış ve söz konusu hasılatın %99'u gayrimenkullerden elde edilen gelirlerden oluşmuştur. Yıl sonu net dönem kârımız %90 artışla 342 milyon TL olarak kaydedilmiştir. 2018 yıl sonunda özkaynaklarımız 3,5 milyar TL'ye ulaşmış olup, Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'ye yükseltilmiştir. Şirketin aktif büyüklüğü 5,2 milyar TL olarak, toplam portföy değeri ise 4,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla İş GYO 1.035 milyon TL piyasa değeri büyüklüğüyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,6'sını temsil etmektedir.

2018 yılına bakış...

İş GYO 2018 yılında Kartal'da yaşamın başladığı Manzara Adalar projesinde tapu teslimlerini gerçekleştirmiştir. İstanbul Topkapı'da hayata geçirilen İstanbul'da ise Gala ve Lokal etaplarında teslim edilen konutların tapu teslimleri başlamıştır. İnşaat çalışmalarının %70'inin tamamlandığı 3. ve 4. etap projeleri Hayat ve Konsept'te ise 2019 yılı içinde konut teslimleri hedeflenmektedir. Sene içerisinde Ankara İş Kulesi bütün olarak T.C. İçişleri Bakanlığı'na kiralanmıştır.

İş GYO'nun önümüzdeki dönemlerde hayata geçirmeyi planladığı projelerle ilgili yıl içinde birtakım gelişmeler yaşanmıştır. Tuzla'da hayata geçmesi hedeflenen ve inşaat ruhsatı alınan yaklaşık 1.000 konutluk yatırım uygun piyasa ve pazar koşulları oluşana kadar ertelenmiş, Üsküdar'da bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje ile ilgili olarak ise yapı ruhsatı alınmasına ilişkin süreç yıl içinde devam etmiştir. Kadıköy'de %45 oranında ortak olma kararı alınan, otel ve ticari alanlardan oluşan projede ise proje geliştirme çalışmalarına devam edilmiştir.

Dengeli portföyü, sağlıklı mali yapısı ve kredibilitesiyle sektördeki itibarlı konumunu koruyan İş GYO, yıl içinde kredi derecelendirme kuruluşu tarafından “yatırım yapılabilir” kategorisi içinde değerlendirilmiştir.

İş GYO sektörünün önde gelen temsilcilerinden biri olmayı sürdürmektedir.

Dengeli portföyü, sağlıklı mali yapısı ve kredibilitesiyle sektördeki itibarlı konumunu koruyan İş GYO, yıl içinde kredi derecelendirme kuruluşu tarafından “yatırım yapılabilir” kategorisi içinde değerlendirilmiş, Manzara Adalar, Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi ve Tuzla Karma projeleri ile dünyanın en prestijli yeşil bina sertifikası “Leed” almaya hak kazanmış ve sürdürülebilirliği tüm boyutlarıyla projelerine yansıttığını ortaya koymuştur.

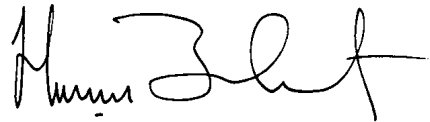
İş GYO markasının temel değerleri, hedefleri ve kamuoyunda yaratmak istediği pozitif sosyal etkiyi baz alarak başlatılan kurumsal sosyal sorumluluk girişimi “Benim Yaratıcı Dünyam” 2018 yılında hayata geçirilmiş, çocukların yaratıcılıklarını ve donanımlarını artırmayı hedefleyen projenin etkinliği bilimsel olarak kanıtlanmış ve literatüre girmeye aday bir proje olmuştur.

Geleceğe olumlu bakıyoruz...

İş GYO, portföyünü etkin şekilde yöneterek ve sürdürülebilir kira gelirleri, satış hasılatı, kârlılık konularında hedeflerini gerçekeştiren paydaşlarına değer yaratma odağında stratejilerini uygulamaya devam edecektir. İş GYO finansal yeterlilikleri, köklü kültürü ve müşteri memnuniyeti esasına dayalı felsefesiyle sektöründe fark yaratmayı sürdüreceğ, hem dünyada hem de sektörde yaşanan değişimleri yakından takip ederek müşterilerine, paydaşlarına ve sektörüne kattığı değerini artıracaktır.

şirketimize destek ve güvenleri için, başta ana hissedarımız İş Bankası'na, Yönetim Kurulumuza, tüm iş ortaklarımıza, çalışanlarımıza ve yatırımcılarımıza teşekkür eder, saygılarımı sunarım.

Saygılarımla,



Hasan K. Bolat
Genel Müdür

YÖNETİM KURULU



Ömer Karakuş
Yönetim Kurulu Başkanı



Süleyman H. Özcan
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Aysel Tacer
Yönetim Kurulu Üyesi



Prof. Dr. Arzu Erdem
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Haluk Büyükbaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Nihat Uzunoglu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



İ. Hakkı Akşener
Yönetim Kurulu Üyesi



Mehmet Türk
Yönetim Kurulu Üyesi



Murat Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi

Ömer Karakuş**Yönetim Kurulu Başkanı**

21.03.2018-26.03.2019

Sayın Ömer Karakuş, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü mezunudur. 1989 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlayan Sayın Karakuş, 1998 yılında Muhasebe Müdürlüğü Bölümü'nde Müdür Yardımcılığı görevine atanmış, aynı müdürlükte Birim Müdürü olarak da görev yapmıştır. Sayın Karakuş, aynı kuruluştaki 2005 yılında Muhasebe Müdürlüğü'ne Müdür, 2007 yılında Yenisehir/Ankara Şubesi'ne Müdür, 2008 yılında İnsan Kaynakları Yönetimi Müdürlüğü'ne Müdür, 15.01.2016 tarihinde ise Teftiş Kurulu Başkanlığı'na Başkan olarak atanmıştır. Sayın Karakuş 27 Nisan 2017 tarihinde T. İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı'na yükseltilmiştir. Sayın Karakuş, 2005-2006 yılları arasında Nemtaş Nemrut Liman İşletmeleri A.Ş.'de, 2006-2010 yılları arasında Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.'de, 2010-2012 yılları arasında Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.'de, 2012-2013 yılları arasında Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.'de ve 2013-2016 yılları arasında İşbank AG'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Sayın Karakuş'un, T. İş Bankası A.Ş.'deki Genel Müdür Yardımcılığı görevi ve İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi şirket görevi bulunmamaktadır. Sayın Karakuş, 16 Mayıs 2017 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Süleyman H. Özcan**Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

21.03.2018-26.03.2019

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

Aysel Tacer**Yönetim Kurulu Üyesi**

21.03.2018-26.03.2019

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

Sayın Tacer, 1994-1996 yılları arasında Tuba-Sim İnş. Konsorsiyumu A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 yılları arasında İş 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**

21.03.2018-26.03.2019

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 KHAS Rektör Yardımcısı ve Sanat ve Tasarım Fakültesi Dekanı olarak görev yapmaktadır. Sayın Erdem'in, ulusal ve uluslararası düzeyde akademik ve mesleki araştırmaları, görevleri, yarışma jüri üyelikleri, katıldığı ve ödülleri aldığı yarışma projeleri, profesyonel mimari projeleri, uygulamaları, çalışmaları, çok sayıda bilimsel makale ve bildirisi ile sunumları bulunmaktadır. Sayın Erdem aynı zamanda doğal hayat ve bio-çeşitlilik konularında çalışma ve araştırmaları bulunan Rubicon Foundation(Hollanda)'nın yönetim kurulunda görev yapmaktadır ve Uluslararası Venedik Mimarlık Bienali'nin Türkiye Bilim Komitesi'nde yer almaktadır. Sayın Erdem 21 Mart 2018 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Sayın Erdem'in, İş GYO'daki görevleri dışında, grup içi görevi bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU

Haluk Büyükbaş

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2018-26.03.2019

1980 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Büyükbaş, 1983 yılında da aynı bölümden Yüksek Lisans derecesi (MSc) almıştır. 1980 yılında Türkiye Elektrik Kurumu Araştırma ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nda mühendis olarak göreve başlayan Sayın Büyükbaş, 1981-1989 yılları arasında Türkiye Elektrik Kurumu İletim Hatları ve Trafo Merkezleri Proje Daire Başkanlığı'nda mühendis, başmühendis ve proje müdürü olarak görev almıştır. Sayın Büyükbaş, 1989-1995 yılları arasında ise T.C. Başbakanlık Kamu Ortaklığı İdaresi'nde Daire Başkanı olarak görev yapmış ve 1995-1997 yılları arasında T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı-Kamu Finansmanı Genel Müdürlüğü'nde Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1997-2003 yılları arasında T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı olarak görev yapan Sayın Büyükbaş, bu dönemde petrol ve enerji şirketlerinin özelleştirmelerini gerçekleştirmiştir. 2003-2005 yılları arasında T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Müşaviri olarak görev aldıktan sonra 2005 yılında kamudan emekli olmuştur. Sayın Büyükbaş kamuda görev yapmış olduğu dönemlerde TÜPRAŞ, PETKİM, ERDEMİR ve ÇEAŞ başta olmak üzere çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyelikleri yapmıştır. Sayın Büyükbaş, 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 Guvernör olarak görev yapmıştır. Sayın Büyükbaş, 24 Mart 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir. Sayın Büyükbaş'ın, İş GYO'daki görevleri dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

Nihat Uzunoğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2018-26.03.2019

1981 yılında Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olan Sayın Uzunoğlu, aynı yıl içerisinde Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1984 yılında dönem birincisi olarak Hesap Uzmanlığı'na, 1991 yılında da Baş Hesap Uzmanlığı'na atanan Sayın Uzunoğlu, 1989-1990 döneminde 1 yıl süreyle İngiltere'de "İngiliz Vergi Sisteminde Otokontrol Müesseseleri" konusunda etüt ve incelemelerde bulunmuştur. 13 Mart 1994 tarihinde Detache olarak yeni kurulan Dış Ticaret Vergi Dairesi Başkanlığı'nın ilk Başkanı olarak görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, yaklaşık 3,5 yıl bu görevde bulunmuş ve sonrasında yine Detache olarak Temmuz 1997'den Ağustos 2004'e kadar İstanbul Defterdar Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. Ağustos 2004'te Baş Hesap Uzmanı olarak yeniden Hesap Uzmanları Kurulu'nda görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, bu tarihten itibaren Hesap Uzmanları Kurulu'nda Okuma Komisyonu Üyeliği, Danışma Komisyonu Üyeliği gibi görevlerde bulunmuştur. 2005-2009 yılları arasında dört dönem Maliye Hesap Uzmanları Derneği'nin Başkanlığını yapan Sayın Uzunoğlu, Ocak 2014'te emekli olarak kamu görevinden ayrılmıştır. Sayın Uzunoğlu, halen, RSM TR Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. bünyesinde vergi, sigorta ve diğer mali mevzuat alanında danışmanlık faaliyetinde bulunurken, aynı zamanda Hesap Uzmanları Derneği ve Hesap Uzmanları Vakfı'nın ortak kuruluşu olan "HUZ AKADEMİ" bünyesinde vergi uygulamaları konusunda eğitim faaliyetlerini de sürdürmektedir. Sayın Uzunoğlu'nun Şubat 2014'te Maliye Hesap Uzmanları Derneği tarafından yayımlanan "Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları" isimli iki ciltlik bir kitabı bulunmaktadır. Sayın Uzunoğlu, 24 Mart 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Başkanı'dır. Sayın Uzunoğlu'nun, İş GYO'daki görevleri dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

İ. Hakkı Akşener**Yönetim Kurulu Üyesi**

21.03.2018-26.03.2019

ODTÜ Elektrik Elektronik Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Akşener, T. İş Bankası A.Ş.'de kariyerine 1985 yılında İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nde Elektrik Mühendisi olarak başlamıştır. 1993 yılında Bilgi İşlem Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcılığı, 1998 yılında da aynı Müdürlükte Grup Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. Sayın Akşener 2003-2010 yıllarında T. İş Bankası A.Ş. iştiraki olan İş Net Elektronik Bilgi Üretim Dağıtım Ticaret ve İletişim Hizmetleri A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmıştır. 25 Şubat 2010 tarihi itibarıyla T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Müşaviri olarak TUTOM yerleşkesi Genel Koordinatörlüğü görevini yürüten Sayın Akşener, 27 Nisan 2017 tarihinde İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Müdürü olarak atanmıştır. Söz konusu görevi ve İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra, Sayın Akşener'in Softtech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. ve İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak grup içi görevleri bulunmaktadır. Sayın Akşener, 21 Mart 2018 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Mehmet Türk**Yönetim Kurulu Üyesi**

21.03.2018-26.03.2019

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

Murat Doğan**Yönetim Kurulu Üyesi**

21.03.2018-26.03.2019

2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Doğan, aynı yıl içerisinde T. İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde uzman yardımcısı olarak göreve başlamış olup, aynı bölümde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Sağlık İştiraklerinden Sorumlu Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevleri bulunan Sayın Doğan, Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş., İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş., Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş., İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. 2010-2012 yılları arasında İş GYO'da Denetim Kurulu Üyesi olarak görev alan Sayın Doğan, 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir.

YÖNETİM KURULU

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

21.03.2018 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında, görev süreleri bitmiş olan yönetim kurulu üyeleri Sayın D. Sevil Yıldırım, Sayın Mete Uluyurt ve Sayın Sakine İlgen Dokuyucu yerine, bir sonraki genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, Sayın Prof. Dr. Arzu Erdem, Sayın İ. Hakkı Akşener ve Sayın Mehmet Türk seçilmiştir.

Ayrıca yıl içerisinde, Şirket Genel Müdürü Turgay Tanes emeklilik sebebiyle görevinden ayrılmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

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

Yönetim Kurulu, üçü bağımsız toplam dokuz üyeden oluşmaktadır.

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

Yönetim Kurulu Çalışma Esasları

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

Yönetim Kurulu Toplantıları

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

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 7 defa toplanmış ve 79 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, 21.03.2018 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 üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket ederler. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri grup içi/grup dışı görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

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

Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

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

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri için Kurumsal Yönetim Komitesi öneride bulunmakta, ödenecek ücret Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 21.03.2018 tarihli Genel Kurul toplantısında, her bir Yönetim Kurulu üyesine ödenecek aylık brüt ücret 9.500 TL olarak belirlenmiş olup, her yönetim kurulu üyesi eşit ücretlendirmeye tabidir. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 999 bin TL'dir.

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

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

Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

Sermaye Piyasası'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

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

Komiteler yıl içerisinde faaliyetlerine ilişkin olarak danışmanlık hizmeti almamıştır.

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

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

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

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

28.03.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler ve Komite üyelikleri kamuya duyurulmuştur.

Komiteler tarafından Yönetim Kuruluna yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2018 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. Komitelerin söz konusu faaliyetleri ile Yönetim Kurulu'nun çalışmalarına katkıda bulunduğu ve Şirketin kurumsal yönetim uygulamaları kapsamındaki uyum seviyesini arttırdığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçiren Kurumsal Yönetim Komitesi, ilke olarak, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde toplanmaya özen göstermiştir. Komite yıl içerisinde 11 kez toplanmıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüşüldüğü Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün dönem içerisindeki faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmeleri ele alınmış; bu suretle Komite, pay sahipleri ile Yönetim Kurulu arasındaki köprü görevini yerine getirmiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ile toplantılarda görüşülen konulara ilişkin hazırlanan sunumlar, Komite toplantıları sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

YÖNETİM KURULU

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

- Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği başta olmak üzere, Şirketin ilgili düzenlemeler kapsamında uyumlu olmasını sağlamak için gerekli çalışmaları yürütmüş,
- Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi kapsamındaki görevlerini yerine getirmiş,
- Yatırımcı ilişkileri Bölümü'nün faaliyetlerini etkin olarak gözetmiştir.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıl içerisinde 7 kez toplanmıştır.

Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

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

Komite, 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 Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları" doğrultusunda yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmış, bu bağlamda Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 4 kez toplanmış olup, bu kapsamda Yönetim Kurulu'na 4 defa yazılı bildirimde bulunmuştur.

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 Denetim Grup Başkanlığı'nın yıllık faaliyet planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş ve düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılarda denetim faaliyetleri ile ilgili bilgi almış,
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilmiş bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve gereken önlemlerin alınmasının sağlanmasında gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

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

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. 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 sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil) derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 veya üzeri paya sahip ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) İlgili mevzuata uygun olunması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında üye olarak seşildikten sonra tam zamanlı çalışmayacağımı,
- d) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- e) şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ve pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- g) şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyesi olarak görev 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 YÖNETİM



Hasan K. Bolat
Genel Müdür



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



Ayşegül Şahin Kocameşe
Finansal Raporlama ve Yatırımcılarla İlişkiler
Grup Başkanı



Gülfem Sena Tandoğan
Satış ve Pazarlama Grup Başkanı



Ömer Barlas Ülkü
Mali ve İdari İşler Grup Başkanı



K. Sertaç Seviner
İç Sistemler Denetim Grup Başkanı



Kaan Özsoy
Proje Yönetimi Grup Başkanı

HASAN KİMYA BOLAT**Genel Müdür**

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

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

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

1994 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Pınar Ersin Kollu'nun, İstanbul Bilgi Üniversitesi'nden Ekonomi Hukuku Yüksek Lisans derecesi bulunmaktadır. Kollu, 1995 yılında Avukatlık Stajını tamamlayarak İstanbul Barosu'na kayıt olmuştur. Kariyer hayatına 1996 yılında BEDAŞ'da Avukat olarak başlamıştır. 2000 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kollu, Şirketin Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüklerinin kuruluş sürecini gerçekleştirmiştir. Kollu GYODER Yönetim Kurulu üyesi ve Gayrimenkulde Kadın Liderler Platformu Başkanı'dır. İnsan Kaynakları Yöneticiliği Sertifikası ve International Coaching Federation Akreditasyonu Adler Koçluk Sertifikası bulunmakta olup; çeşitli sosyal sorumluluk projelerinde Koçluk ve Mentorluk yapmaktadır. Gayrimenkul Yatırımlarının Hukuki Boyutu konusunda GYODER Akademi ve Bahçeşehir Üniversitesi MBA in Real Estate programında ders veren Kollu, halen Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nden sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir. Kanyon Yönetim İşl. Ve Paz. A.Ş. Yönetim Kurulu üyesidir.

Ayşegül Şahin Kocameşe**Finansal Raporlama ve Yatırımcılarla İlişkiler Grup Başkanı**

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

Gülfem Sena Tandoğan**Satış ve Pazarlama Grup Başkanı**

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

Ömer Barlas Ülkü**Mali ve İdari İşler Grup Başkanı**

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

K. Sertaç Seviner**İç Sistemler Denetim Grup Başkanı**

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

Kaan Özsoy**Proje Yönetimi 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 başlamıştır. 1994-2001 tarihleri arasında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük İnşaatında Kontrol Mimarı olarak çalışmıştır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna 2001 yılında katılan Kaan Özsoy, Baş Mimarlık, Proje Uygulama Müdür Yardımcılığı ve Proje Uygulama ve Mimari Projeler Koordinatörlüğü görevlerini üstlenmiştir. Halen İş GYO'da Proje Yönetimi Grup Başkanı olarak görevine devam eden Özsoy, Gayrimenkul Değerleme Uzmanıdır.

2018 YILINDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

İnşaat sektörü 2017 yılının ilk dokuz ayındaki yaklaşık %10'luk büyümeye karşılık 2018 yılı dokuz aylık dönemde %0,1 büyümüştür.

2018 yılı ilk çeyreğinde, 2017 yılındaki büyüme eğilimini sürdüren inşaat sektörü, bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,7 oranında büyürken, yaşanan sorunlar nedeniyle ikinci çeyrekte itibaren daralmaya başlamış; yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde 2017 yılının aynı dönemlerine göre %1 büyüme ve ardından %5,3 küçülme yaşamıştır. Böylece, inşaat sektörü 2017 yılının ilk dokuz ayındaki yaklaşık %10'luk büyümeye karşılık 2018 yılı dokuz aylık dönemde %0,1 büyümüştür. Yılın son çeyreğinde de küçülmenin devam ettiği ve inşaat sektörünün 2018 yılını küçülme ile kapattığı tahmin edilmektedir. Sektörün cari fiyatlarla GSYH içindeki payı ise 2018 yılı ilk üç çeyrek için sırasıyla %7,9, %8,3 ve %6,6 olarak belirlenmiştir.

Talep tarafında yaşanan küçülme ve finansman maliyetlerinin artmasının yanı sıra şirketlerin finansman olanaklarının kesilmesi sebebiyle inşaat işlerinde gerileme keskin biçimde belirginleşmiştir. İnşaat işleri mevcut seviyesi Aralık ayında 50,8 puana inerek endeksin başlangıcı olarak kabul edilen 2010 yılı seviyesine göre yarı yarıya gerilemiştir.

İnşaat sektöründe alınan yeni iş siparişlerinde daralma sürmekte olup Yeni Alınan İnşaat İşleri Seviyesi Endeksi, 2017 Aralık ayındaki 66 puan seviyesinden 2018 Aralık ayında 39,3 puana düşmüş ve 2010 yılından bu yana en düşük seviyeyi görmüştür.

İnşaat Maliyetleri Endeksi'nin Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %30 arttığı görülmektedir.

'İnşaat Sektörü Güven Endeksi' Aralık ayında bir önceki aya göre %2,1 azalarak Kasım ayındaki düşüş eğilimine devam etmiştir. Geçen senenin aynı ayına göre ise %32'lik bir düşüş söz konusudur.

Kasım ayında 'Son 3 Aylık Dönemde İnşaat Faaliyetleri Endeksi' bir önceki aya göre değişiklik göstermemiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre %36'lık radikal düşüş yaşamıştır.

Konut Pazarı

Türkiye genelinde konut için alınan yapı ruhsatları 2018 yılı Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %59 oranında düşüş göstermiştir.

Konut satışları 2018 yılında Türkiye genelinde 1.375.398 adet olmuştur. Bunun %51'ini birinci el konut satışları oluşturmaktadır. Konut satışları 2013 yılından bu yana yıllık bazda ilk kez düşmüş ve bir önceki yıla göre %2,4 oranında azalmıştır.

Özellikle konut kredi faizlerindeki artış konut talebinde ve satışlarında gerilemeye yol açmıştır. Devletin KDV ve tapu harç indirimleri konut satışlarında ortaya çıkan gerilemeyi sınırlamıştır.

2018 yılında yabancılara konut satışlarını özendiren yeni düzenlemeler yapılmıştır. Ayrıca Türk Lirası'nın önemli değer kaybı ile yabancılar için Türkiye'deki konutlar yabancı para birimi cinsinden daha düşük hale gelmiştir. Buna bağlı olarak 2018 yılında yabancılara konut satışı ilk kez hissedilir bir artış göstermiş ve geçen yıla göre %78'lik bir yükselişle 39.663 adet gerçekleşmiştir. 2017 yılında ortalama %12 seviyesinde olan konut kredi faizleri, 2018 Ekim itibarıyla %29'a kadar çıkmıştır. Yüksek seyreden konut kredi faiz oranları sebebiyle Türkiye'de gerçekleşen tüm satışların içindeki ipotekli satışların payı Aralık 2017'de %26 iken Aralık 2018'de %5 olmuştur.

Konut fiyatları Temmuz ayından bu yana reel bazda gerilemesini sürdürmektedir. Üç büyük ildeki konut fiyat endeksi değerlendirildiğinde Kasım ayında bir önceki aya göre İstanbul ve İzmir'de azalış, Ankara'da ise artış gözlemlenmiştir.

Ofis Pazarı

Eylül 2018'de yayınlanan "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" ve Kasım ayında yayınlanan Dövizli Sözleşme Sınırlamasının İstisna Hallerini Düzenleyen Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ sonrasında İstanbul Ofis Pazarının uyum sürecine girdiği görülmüştür.

2018 yılında yaşanan gelişmeler sonucunda, İstanbul ofis pazarında, açıklanan liste fiyatlarında yapılan indirimlerin kira ortalamalarına yansıdığı ve yıl boyunca pazardaki kira ortalamalarının sürekli düştüğü gözlenmiştir. Ofis kiralama sözleşmelerindeki ticari koşulların tamamıyla kullanıcı lehine döndüğü izlenmektedir.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %30,3; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,6 olarak kaydedilmiştir. MİA'da kira ortalaması, A sınıfı ofis binalarında 20,9 ABD Doları/m²/ay ve B sınıfı ofis binalarında 9,4 ABD doları/m²/ay seviyesindedir.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %20,2, kira ortalaması 13,2 ABD doları/m²/ay olarak tespit edilmiştir.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,8; kira ortalaması 14,3 ABD doları/m²/ay olarak belirlenmiştir.

2018 dördüncü çeyrek sonunda erişilen toplam A sınıfı stok büyüklüğüne göre; MİA'nın stok payı %34, MİA Dışı-Avrupa %18, MİA Dışı-Asya %25 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir) %23 olarak belirlenmiştir.

İstanbul'da 2018'de ofis arzı 376.631 m² artarak toplam arz 6,18 milyon m²'ye çıkmıştır. 2018'de gerçekleşen toplam kiralama işlemleri yaklaşık 279.127 m² olurken, dördüncü çeyrekte bu sayı yaklaşık 65.564 m² olarak gerçekleşmiştir. Son çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemi ve geçen çeyreğe göre karşılaştırıldığında, Türk Parası Kıymetini Koruma hakkında tebliğlerin etkisiyle sırasıyla %7,78 ve %20,22 oranlarında düşüş göstermiştir.

Önümüzdeki 2 yıl içerisinde Asya ve Avrupa Yakası'nda piyasaya çıkacak yaklaşık 503.262 m² ofis stoku, inşaat ve planlama aşamasındadır. Bu ofis stokunun dağılımında, %60'lık bölümün Asya Yakası'nda, %40'lık bölümün ise Avrupa Yakası'nda arz sağlayacağı görülmektedir. Planlanan ve inşa halinde olan yakın gelecekteki stokun büyük kısmı Kozyatağı/Ataşehir ve MİA Bölgesi'nde toplanmıştır. Geçtiğimiz dönemlerle kıyaslandığında gelecek stok rakamının oldukça gerilediğini izlenmektedir.

Perakende Pazarı

2018 yılı üçüncü çeyrek sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 412 iken, İstanbul'da 119 AVM hizmet vermekte olup, 16 merkez yapım aşamasındadır. İstanbul dışındaki illerde ise 22 AVM yapım aşamasındadır.

Son çeyrekte pazara 136,630 m²'lik yeni arz girişi gerçekleştirmiştir. Böylece AVM arz girişi 2018'de 494.530 m² olarak gerçekleşirken toplam arz 12,89 milyon m²'ye ulaşmıştır.

İstanbul perakende pazarında ana caddelerdeki mağazalarda birincil kira rakamının, bir önceki yıla göre %27,8 düştüğü görülmüştür. Birincil getiri oranı ise %6,50 seviyesinde belirlenmiştir.

Kira sözleşmelerinin TL'ye dönüştürülmesini öngören tebliğler neticesinde, sözleşmeler TL üzerinden düzenlenmeye başlanmıştır. Bu durumun döviz kaynaklı dalgalanmaları dengelemesi ve devletin güncel kurdan daha düşük bir kur belirlemesi, kiralarda kısa vadede düşüş sağlamıştır.

AYD ve Akademetre'nin yayınladığı alışveriş merkezlerine ilişkin perakende verilerine göre, enflasyondan arındırılmamış ciro endeksi, Kasım 2018'de geçen yılın aynı dönemine göre %21,6 artmış olup aynı dönemdeki %21,62 enflasyon oranı ile paralellik göstererek 293 puana ulaşmıştır.

AVM'lerde kiralanan alan başına ciro verimliliği Kasım 2018 döneminde İstanbul'da 1.379 TL, Anadolu'da 940 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği aynı dönemde 1.116 TL'ye ulaşmıştır.

AVM ziyaret sayısı endeksi, 2017 yılı Kasım ayı ile karşılaştırıldığında aynı seviyeyi korurken 98 puan olarak gerçekleşmiştir. Ancak Aralık ayı sonuçlarında yılbaşı alışverişlerinin de etkisi ile yaya trafiğinde artış olduğu tahmin edilmektedir.

2018 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ



Şirketimiz, 2018 yılında gayrimenkul portföyünden elde ettiği gerek kira gerekse satış gelirlerini artırmış; genel ekonomide yaşanan daralmaya rağmen değerini koruyan nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir.

Şirketimiz, 2018 yılında gayrimenkul portföyünden elde ettiği gerek kira gerekse satış gelirlerini artırmış, mevcut yatırımlarını büyük ölçüde tamamlamış ve güçlü bilanço yapısıyla değişen piyasa dinamikleri karşısında gerekli aksiyonları almış; genel ekonomide yaşanan daralmaya rağmen değerini koruyan nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir. 2018 yılında ekonomide yaşanan daralmanın gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri yoğun bir şekilde gözlenmiş, detaylıca irdelenen sektör dinamikleri doğrultusunda finansal yeterliliklerimizin durumu ve ilerleyen dönemde hayata geçirmeyi hedeflediğimiz projelerimizin takvimleri gözden geçirilmiştir. Planlanan projelerimizle ilgili çalışmalarımız 2018 yılı boyunca da devam etmiş; mevcut projelerimizin kiralama, satış ve teslim hedeflerine ulaşılmasına öncelik verilmiştir.

İnşa edildiği dönemde çağdaş yapılara geçişin bir sembolü niteliğindeki Ankara İş Kulesi, merkezi konumuyla da şirketler için ideal ofis binalarından biri olmuştur. Geçmiş yıllarda 24 yıl T. İş Bankası A.Ş.'ye, 15 yıl da BDDK'ya olmak üzere önemli kurumların genel merkezi olarak hizmet vermiş olan Ankara İş Kulesi'nin 2018 yılı içinde T.C. İçişleri Bakanlığı'na kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Söz konusu kiralama işlemiyle birlikte binada %100 doluluğa ulaşılmıştır. Bina içindeki iyileştirme ve yenileme çalışmaları tamamlanmış ve bina Aralık 2018 itibarıyla Bakanlığa teslim edilmiştir.



Şirketimizin İstanbul Anadolu yakasının en güzel ve değerli lokasyonlarından biri olan Kartal'da hayata geçirdiği Manzara Adalar Projesinde 2018 yılı Şubat ayından itibaren daire teslimlerine başlanmış ve konut alıcılarının %81'ine tapu teslimi yapılmıştır. Sektör genelinde konut satışlarında yaşanan daralmaya bağlı olarak, projedeki konut satışlarını desteklemek üzere, proje karlılık dengesi gözetilerek sektör derneklerince ve devlet kanalıyla gerçekleştirilen satış kampanyalarına dahil olunmuştur. Yıl içinde sektöre devlet eliyle sağlanan teşvikler ve düzenlemeler kapsamında projedeki satış oranının yükseltilmesi hedeflenmiştir. Değişen kanun ve yönetmeliklerle özellikle yabancılara sağlanan KDV avantajı ve vatandaşlık hakkından faydalanmak üzere yurtdışı bağlantılı acentalarla işbirliğine gidilmiş, ödeme planları yabancılara göre özel şekilde düzenlenmiştir. Yıl içerisinde ofis ve ticari alanların kiralama çalışmalarına devam edilmiş ve kiralamanın yanı sıra uygun satış olanakları da değerlendirilmiştir.

Şirketimizin Timur Gayrimenkul (Nef) ile yaptığı işbirliği kapsamında İstanbul Zeytinburnu ilçesinde, mülkiyet payı %50-%50 olan arsa üzerinde gerçekleştirdiği İstanbul'da 2018 yılı içinde Gala ve Lokal projelerinde konut teslimleri tamamlanmış, %83 oranında yaşam başlamıştır. 4 ayrı proje olarak inşa edilen İstanbul'da Hayat ve Konsept projelerinde ise inşaat çalışmaları %70 oranında tamamlanmış olup, söz konusu projelerde de teslimlere 2019 yılı içerisinde başlanması planlanmaktadır. Merkezi lokasyonu ve konseptiyle öne çıkan İstanbul'da yer alan konutların %98'inin satışı tamamlanmıştır.

İzmir'in ilk karma projesi olarak hayata geçirdiğimiz Ege Perla'da konut ve ofislerin satışlarının %70'i tamamlanmış olup, alışveriş merkezi ise yüksek doluluk oranı ile faaliyet göstermektedir. Birinci yılını tamamlayan Ege Perla Alışveriş Merkezi bünyesine İzmir'de bir ilk olan TOY Tiyatro'yu da katarak şehirdeki eğlence ve alışveriş deneyimine yeni bir soluk getirmiştir. İzmir'deki ilk LEGO Store Ege Perla'da kapılarını açmış, aileler ve çocuklar tarafından yoğun ilgi görmüştür. Yıl içinde düzenlenen konserler, çocuk ve aile etkinlikleri, özel film gösterimleri, ünlülerin katılımıyla gerçekleştirilen atölye çalışmaları ile birlikte ziyaretçi kazanımı hedeflenmiş, alışveriş merkezinin bilinirlik ve tutundurma çalışmalarına ağırlık verilmiştir. İddialı mağaza karması ve farklı konseptiyle Ege Perla AVM önümüzdeki dönemde de kentin buluşma noktası olmaya devam edecektir.

2011 yılından bu yana Tuzla'da gerçekleştirdiği yatırımlarla bölgenin cazibe merkezine dönüşmesinde büyük rol oynayan Şirketimiz, yüksek gelişme potansiyeline sahip olduğuna inandığı Tuzla'da yeni bir konut projesi geliştirmek üzere arsa satın almıştır. Ancak, bölgedeki yatırımlarına devam etme kararı almış olmasına karşın, geliştirilmesi planlanan konut projesinin 2018 yılı içinde yaşanan ekonomik belirsizlikler ve mevcut konjonktür gereği uygun yatırım koşulları oluşuncaya kadar ertelenmesine karar verilmiştir. Yaklaşık 1.000 konutun yer alacağı projeye ilişkin piyasa koşulları aktif olarak izlenmektedir.

2018 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ



Şirketimiz 2019 yılında da dünyada ve ülkemizde yaşanan değişimleri yakından takip ederek, kuruluşundan bu yana hedeflediği paydaşları için değer yaratma ve sürdürülebilirlik kriterleri doğrultusunda çalışmaya, sahip olduğu köklü ve yenilikçi kimliği ile içinde bulunduğu sektöre katma değer sağlamaya devam edecektir.

Şirketimizin %45 ortak olarak geliştirmeyi planladığı Kadıköy Otel Projesi'nde, 2018 yılı içinde proje geliştirme çalışmalarına devam edilmiştir.

Şirketimizin portföyünde yer alan, Üsküdar- Altunizade arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı proje ile ilgili olarak yapı ruhsatı alınmasına yönelik süreç yıl içinde devam etmiştir.

Şirketimiz yıl içerisinde devam etmekte olan projelerine ilişkin olarak yaklaşık 422 milyon TL tutarında yatırım harcaması gerçekleştirmiş olup, söz konusu yatırım harcamaları gerek banka kredileri ve borçlanma aracı ihraçları gerekse kira ve satış gelirleri ile finanse edilmiştir. Şirketimiz, finansman politikaları kapsamında, finansman giderlerini optimize edecek alternatif yöntemleri de değerlendirmekte olup, bu kapsamda yıl içerisinde portföyde yer alan Ankara Ulus Banka Hizmet Binası'nın satışı gerçekleştirilerek kaynak yaratılmıştır.

Kurumsal yönetimin önemine inanan Şirketimiz, hayata geçirdiği projelerde sürdürülebilir bir gelecek için, sosyal ve çevresel sorumlulukların bilinciyle hareket etmektedir. Şirketimizin, doğaya uyumlu ve eko sisteme duyarlı yaklaşımı Amerikan Çevre Dostu Binalar Konseyi tarafından takdir edilmiştir.

Bu kapsamda yıl içinde;

- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi ile Tuzla Karma Projeleri "LEED Gold" sertifikası,
- Manzara Adalar projesinin ofis blokları "LEED Platinum" sertifikası ve
- Manzara Adalar projesinin konut blokları ise "LEED Gold" sertifikası ile ödüllendirilmiştir.

Şirketimizin geliştirdiği projelerdeki sürdürülebilirliğe dair bu yaklaşımı önümüzdeki yıllarda da gelişerek devam edecek ve projelerine yansıyacaktır.

Şirketimiz 2019 yılında da dünyada ve ülkemizde yaşanan değişimleri yakından takip ederek, kuruluşundan bu yana hedeflediği paydaşları için değer yaratma ve sürdürülebilirlik kriterleri doğrultusunda çalışmaya, sahip olduğu köklü ve yenilikçi kimliği ile içinde bulunduğu sektöre katma değer sağlamaya devam edecektir.

STRATEJİMİZ



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

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

Şirket'in birincil önceliği, devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde ve kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmek, portföyünde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım ve fayda sağlayacak, sektöre örnek olacak nitelikte, çağdaş, etik ve sürdürülebilir projelerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

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

İlerleyen yıllara ilişkin planlamalar yapılırken faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler de göz önünde bulundurulmakta, ayrıca yatırım ve fonlama kararlarında kur ve faiz riski önemle takip edilmekte, kur ve faiz riskinin yönetimi anlamında gerekli tedbirler alınmaktadır.

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

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ FAALİYETLERİ

Yatırımcı İlişkileri Bölümü pay sahipliği haklarının kullanımı kapsamındaki süreçleri etkin bir şekilde yönetmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirket'te 2005 yılında oluşturulmuş olan "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", "Finansal Raporlama ve Yatırımcılarla İlişkiler Grup Başkanlığı"na bağlı olarak faaliyet göstermektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri başta olmak üzere genel kurul ve sermaye artırımları işlemleri ile derecelendirme sürecini 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.

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

Bölüm'ün yöneticisi aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarının tamamına katılmış; Bölüm faaliyetleri ve dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ile pay sahipleri başta olmak üzere yatırım şirketlerinin değerlendirme ve analizleri hakkında Komite'ye bilgi vermiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ve görüşülen konulara ilişkin hazırlanan dokümanlar, toplantılar sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

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

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

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2018 yılı içerisinde; yerli-yabancı yatırım şirketlerinin analist ve fon yöneticileri ile Şirket merkezinde birebir toplantılar yapmış, yatırımcı konferansına katılmış ve Şirket merkezinde düzenlenen telekonferans toplantılar ile yatırımcılarla görüşmeler gerçekleştirmiştir.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere, Bölüm'e ulaşan 200'ü aşkın bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı pay sahibi veya yatırım şirketlerinden gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %60'lık bölümü bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşurken, geriye kalan yaklaşık %40'lık bölüm 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 destek verilmektedir.

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

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ile diğer finansal tablolar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu(KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının 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 Şirket'in yaptığı bildirimlere kolaylıkla ulaşmaları sağlanmaktadır. Hisse senedi performansına İngilizce internet sitesinde de yer verilmektedir.

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

İÇ SİSTEMLER DENETİM GRUBU FAALİYETLERİ

Bağımsız ve tarafsız şekilde yürütülen ilgili izleme ve inceleme faaliyetleri gerçekleştirilirken Şirket'te denetim kültürünün oluşturulması, iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin etkinliğinin ve verimliliğinin değerlendirilmesi hedeflenmektedir.

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

Şirket'te, denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak düzenlenmiştir. Kasım 2008'de kurulan İç Sistemler Denetim Grup Başkanlığı, Şirket'in diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup Haziran 2012'den itibaren Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaya başlamıştır. Şirket'teki iç kontrol faaliyetleri de İç Sistemler Denetim Grup Başkanlığı bünyesinde yürütülmektedir.

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

RİSK YÖNETİMİ

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri, Eylül 2018'den itibaren İç Sistemler Denetim Grup Başkanlığı tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Başkanlık, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu üyelerinin bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler

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

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

İNSAN KAYNAKLARI

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

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

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

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

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

İnsan Kaynakları Politikası

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

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

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

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

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

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

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

Doğru Kişinin Doğru İşe Yerleştirilmesi...

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

İNSAN KAYNAKLARI

İş GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır.

“Gelişim Yolculuğu”

2017 yılı itibarı ile uygulanmaya başlanan “Performans ve Yetkinlik Gelişim Sistemi”, tüm Şirket çalışanlarımız için Gelişim Yolculuğu olarak görülmektedir. Sistem; çalışanların sorumluluk alanlarındaki hedeflerine yönelik çalışmaları esnasında kendilerinden beklenen davranış ve tutumların netleşmesini, Şirket bütününe olan katkılarını görmelerini sağlarken; iş tatmininin ve motivasyonun güçlendirilmesini amaçlamıştır. 2018 yılında da bu amaçla gelişim alanlarını netleştiren “Gelişim Haritaları” oluşturularak birçok eğitim düzenlenmiştir.

İş GYO'da Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket'in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. İş GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2018 yılında; Transaksyonel Analiz, Etkili İnsanların 7 Alışkanlığı, Sosyal Medya Kullanımı gibi yetkinlik gelişimi odaklı eğitimlerin yanı sıra; Vergi, Finans, Muhasebe, İnsan Kaynakları, Kişisel Verilerin Korunması, Gayrimenkul Geliştirme, Bilgi Güvenliği gibi mesleki bilgileri güncelleyen farklı eğitimlere katılım sağlanmıştır. Güncel ve farklı konularda konuşmacıların davet edildiği “Biz Bize Sohbetler” kapsamında, 2018 yılında sohbetler gerçekleştirilmiştir. Çalışanların iş süreçlerini yürütebilmeleri için yasal zorunlulukları olan lisanslama eğitimleri 2018 yılında da tamamlanmıştır.

Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Şirket çalışanlarına belirli deneme süresinin dolmasından itibaren kendilerinin Bireysel Emeklilik Sistemi'ne dahil 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 imkanı tanınmaktadır.

Organizasyon Yapısı

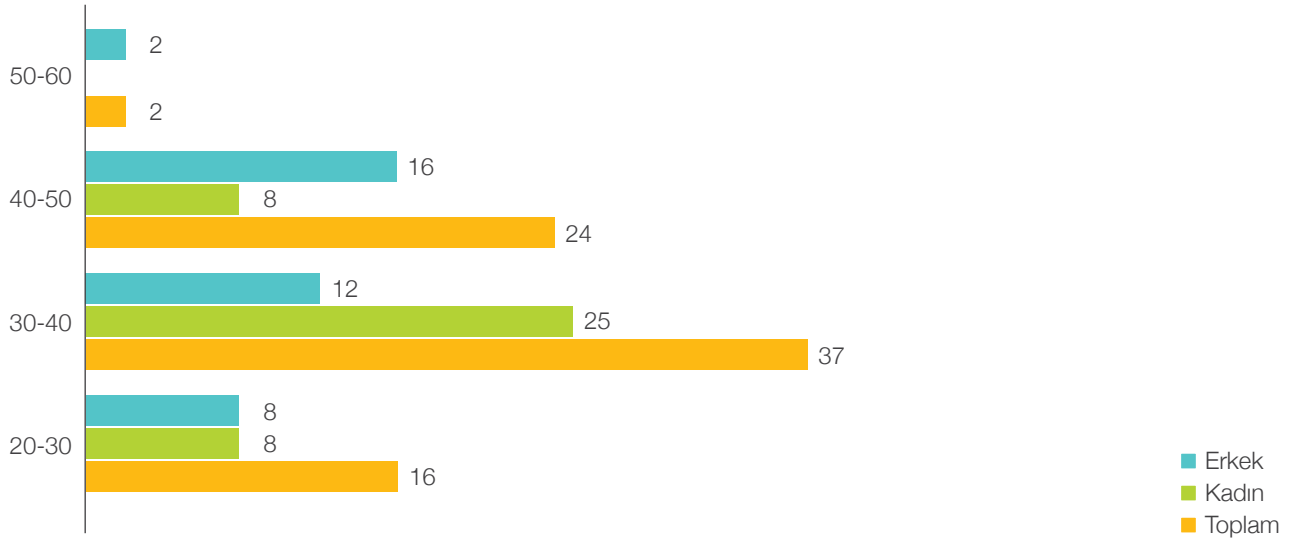
İş GYO'nun organizasyon yapısı bünyesinde yer alan Grup Başkanlıkları ve Koordinatörlükler aşağıda belirtilmiştir:

- Proje Yönetimi Grup Başkanlığı
- Hukuk Müşavirliği & İnsan Kaynakları ve Eğitim Grup Başkanlığı
- Finansal Raporlama ve Yatırımcılarla İlişkiler Grup Başkanlığı
- Mali ve İdari İşler Grup Başkanlığı
- Satış ve Pazarlama Grup Başkanlığı
- İç Sistemler Denetim Grup Başkanlığı
- Proje Geliştirme ve Fizibilite Koordinatörlüğü

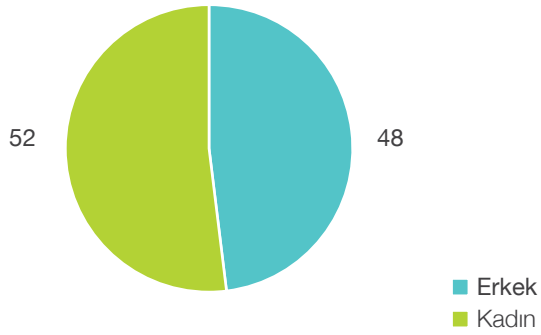
İş GYO çalışanlarının Şirket içerisinde tecrübe ortalaması 7 yıldır. Yönetici ihtiyacı kurum içinden karşılanmaktadır. 2018 yılında 10 çalışan terfi ettirilmiştir.

İş GYO'nun 2018 yıl sonu itibarıyla toplam çalışan sayısı 79'dur.

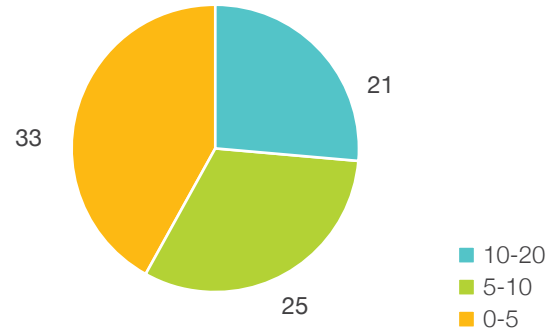
Yaş Dağılımı



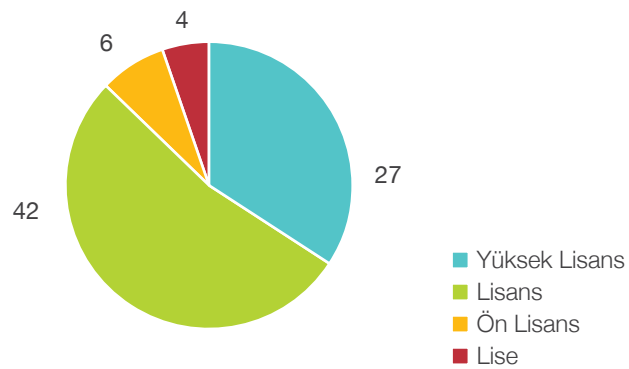
Cinsiyet Dağılımı (%)



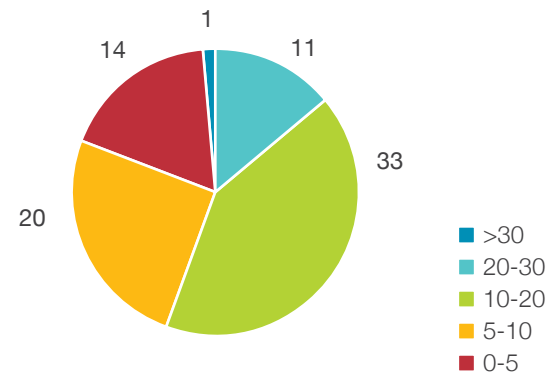
İş GYO Tecrübesi (kişi)



Eğitim Dağılımı (kişi)



Toplam İş Tecrübesi (kişi)



KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

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

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

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

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

Yürütülen çalışmalar sonucunda; Şirketimiz için ‘sosyal yatırım’ beklentisinin yüksek olduğu ve İş GYO’nun sosyal yatırım yapmasının gerekliliği ortaya çıkmış ve tüm bu yaklaşımlardan doğan ortak söylem ise; “İş GYO olarak herkesin daha iyi yaşam olanaklarına erişmesini önceliğimiz olarak kabul ediyor, ulaşabildiğimiz herkesi bu yönde donatmak, etkilemek, yol göstermek ve harekete geçirmek için çalışıyoruz” olarak belirlenmiştir. Sosyal yatırım prensibimiz ise; odaklandığımız sorun alanında kapsamlı analiz yaparak gerçek ihtiyacı saptamak, ihtiyaç sahibi hedef kitleye yönelik gerçek fayda sağlayacak, kapsayıcı, değişim yaratacak bir model geliştirme yönünde şekillenmiş olup, süreç içerisinde ortaya çıkan tüm projelerin odağında çocuk ve eğitim konuları en çok öne çıkan eğilimler olmuştur.

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

Benim Yaratıcı Dünyam

İş GYO Kurumsal Sosyal Sorumluluk takımının yaklaşık 2 sene boyunca odaklandığı sorun; mevcut eğitim sisteminin çocuklara vizyon kazandırma ve yetkinliklerini geliştirmeye yönelik katkı sağlamada eksik kalması olarak belirlenmiştir. Yapılan analizlerde çocukların taşıdığı yaratıcılık potansiyelinin en önemli değerlerden biri olduğu, çocukların yaratıcılığını geliştirmek amacıyla yapılacak çalışmaların çocuklar için en önemli kazanım olacağı tespit edilmiş ve bu doğrultuda alternatif eğitim, öğretim, gelişim olanaklarından yoksun çocuklara alternatif eğitim ve destek programları geliştirmek çözüm önerisi olarak ortaya çıkmıştır. Proje kapsamında erişilecek çocuklar için kültür sanattan, doğaya, teknolojiye, tarih bilinci kazandırılmasına kadar geniş bir çerçevede olanaklar havuzu yaratılmasında mutabık kalınmıştır. Diğer yandan hızla dijitalleşen dünyada çocuklarda geliştirilmesi ve yetkinlik kazandırılması gereken tek beceri olarak kabul edilen yaratıcılık konusunda çalışılması, çocukların yaratıcı düşünme ve üretme becerilerini geliştirmeye yönelik bir eğitim programı geliştirilmesi ve uygulanması kararlaştırılmıştır.

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

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



Benim Yaratıcı Dünyam Projesi genellikle etki yaratılamayan veya küçük etki bulunabilen bir bilişsel gelişim sürecine; 21. yüzyıl becerilerinden biri olarak kabul edilen yaratıcılık konusuna odaklanmıştır.

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

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

Elde edilen bu başarı nedeniyle Benim Yaratıcı Dünyam Projesi'nin ikinci döneminin uygulanmasına karar verilmiştir. İlk dönem uygulamasından elde edilen veriler ışığında programın daha da verimli hale getirilmesi için Benim Yaratıcı Dünyam Program Geliştirme, Ölçme ve Değerlendirme ekipleri etki optimizasyonu amacıyla eğitim içeriklerinde birtakım revizyonlar gerçekleştirmiştir. 450 çocuğa ulaşacağımız projemizin ikinci dönemi, Mart 2019'da eğitici eğitimlerinin tamamlanması ile başlayacak olup, eğitmenlerin hazırlık sürecini takiben 9 haftalık program İstanbul ve Samsun'da hayata geçirilecektir.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2018 yılında da sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya destek vermeyi sürdürmüştür.

Yıl içerisinde Şirket, GYODER'in düzenlediği Gayrimenkul Zirvesi'ne ve AYD'nin düzenlediği AVM Yatırımları Konferansı'na sponsor olarak sektörel gelişime verdiği desteği sürdürmüştür.

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

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

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2018 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Bağış Politikası

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

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

Eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevreyi koruma, spor ve benzeri sosyal konularıyla ilgili olarak veya

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

Şirket yıl içerisinde bağış yapmamıştır.

SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR

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 2018 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 115.641.781 TL'dir. Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 50.180.305 TL tutarında nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır. İş GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 38.144.432 TL tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir. İş GYO'nun dönem sonu itibarıyla hesaplarında, Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 573.997.902 TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Ayrıca Şirket'in ihraç etmiş olduğu tahvillerin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 42.934.501 TL tutarındaki kısmı grup şirketlerinde bulunmaktadır. Şirket 2018 yılı içerisinde İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na 25.800.000 TL bedelli ve Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye 49.885.000 TL bedelli taşınmaz satışı gerçekleştirmiştir.

Bu kapsamda İş GYO 2018 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporunun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 24 nolu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

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

"Şirketimizin, ana ortağımız T. İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2018 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirket'i zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır."

Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

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

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

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

Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş. şirketler topluluğuna bağlı bir şirkettir. Her iki şirket de halka açık ve borsada işlem gören şirketler olduğundan denetime tabidir. Türkiye İş Bankası A.Ş. hem Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından hem de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetlenmektedir. İş GYO da, aynı şekilde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetime tabidir. Dolayısıyla her iki şirketin aksiyonları ve faaliyetleri hukuka uygundur. Halihazırda kanunlar hakim şirketin veya ona bağlı şirketin yararına karar alınmasına engel olmaktadır. Bu sebeple, mevcut söz konusu düzenlemeler dışında başka bir önlem alma ihtiyacı doğmamıştır. Şirketin, ilave önlem almamış olması sebebiyle uğradığı zarar söz konusu değildir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6 ve 1.3.7 sayılı İlkeleri Kapsamında Açıklama

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

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

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

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

Üst Yönetime Sağlanan Mali Haklar

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime (Genel Müdür ve Grup Başkanları) sağlanan mali haklar toplamı brüt 4.863 bin TL'dir.

Yıl içerisinde Şirket'in, 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.

YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Dönem içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen:

- 13 Şubat 2018 Tarihli ve 30331 Sayılı Resmî Gazete’de “Özel Durumlar Tebliği (II-15.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-15.1.b)” ve “Pay Tebliği (VII-128.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.1.ç)”
- 10 Mart 2018 Tarihli ve 30356 Sayılı Resmî Gazete’de “Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”,
- 21 Mart 2018 Tarihli ve 30367 Sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan “Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 493)”,
- 10 Mayıs 2018 Tarihli ve 30417 Sayılı Resmî Gazete’de “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.c)”
- 24 Mayıs 2018 Tarihli ve 30430 Sayılı Resmî Gazete’de “Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 5 Haziran 2018 Tarihli ve 30442 Sayılı Resmî Gazete’de “Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik”

- 6 Haziran 2018 Tarihli ve 30443 Sayılı Resmî Gazete’de “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar”
- 8 Haziran 2018 Tarihli ve 30445 Sayılı Resmî Gazete’de “Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği”
- 20 Eylül 2018 Tarihli ve 30541 Sayılı Resmî Gazete’de “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar”
- 06 Ekim 2018 Tarihli ve 30557 Sayılı Resmî Gazete’de “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (No: 2018-32/51)”
- 27 Ekim 2018 Tarihli ve 30578 Sayılı Resmî Gazete’de “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 16 Kasım 2018 Tarihli ve 30597 Sayılı Resmî Gazete’de “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (No: 2018-32/52)”
- 17 Kasım 2018 Tarihli ve 30598 Sayılı Resmî Gazete’de Özel Durumlar Tebliği (II-15.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II.15.1.c)
- 07 Aralık 2018 Tarihli ve 30618 Sayılı Resmî Gazete’de ekli “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (Karar Sayısı: 418)”

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

HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR

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.

2018 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.

2018 Yılında Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketleri

- İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (İŞMER)
- Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

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

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

PORTFÖY BİLGİLERİ

TİCARİ GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ*

- İstanbul İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2 - Kule 3 - Kule Çarşı)
- Ankara İş Kulesi
- İstanbul Maslak Ofis Binası
- İstanbul Kanyon AVM
- İstanbul Marmara Park AVM
- İstanbul Taksim Ofis Lamartine
- Nevşehir Kapadokya Lodge Otel
- Muğla Marmaris Mallmarine AVM
- İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
- İstanbul Tuzla Karma (Ofis ve Meydan Çarşı)
- İzmir Ege Perla AVM, Konut ve Ofis
- İstanbul Kartal Manzara Adalar Ofis, Konut ve Ticari Alan
- İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Ticari Alan

GAYRİMENKUL PROJELERİ

Devam Eden Projeler

- İstanbul Finans Merkezi Projesi
- İstanbul İnistanbul Konut Projesi

Arsalar

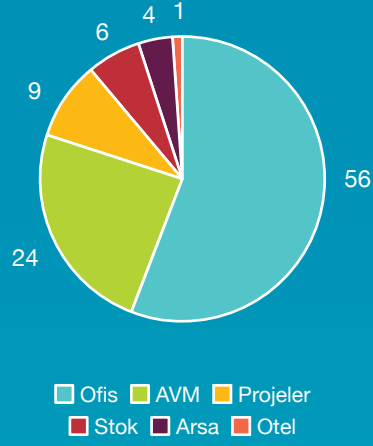
- İstanbul Tuzla arsası (53.459 m²)
- İstanbul Üsküdar arsası (32.081 m²)
- İstanbul Levent'te İş Kuleleri önündeki arsa (7.613 m²)



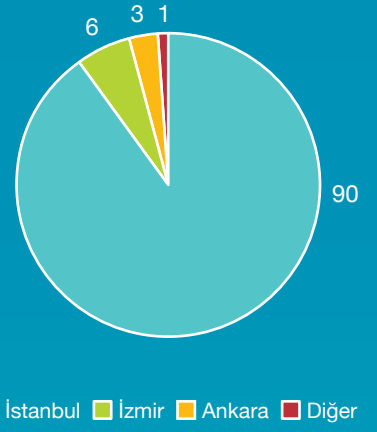
Kira Gelirleri (milyon TL)



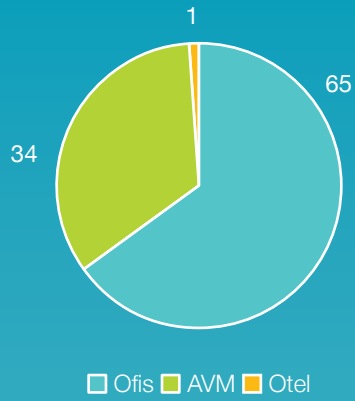
Portföy Değeri - Tür Dağılımı (%)



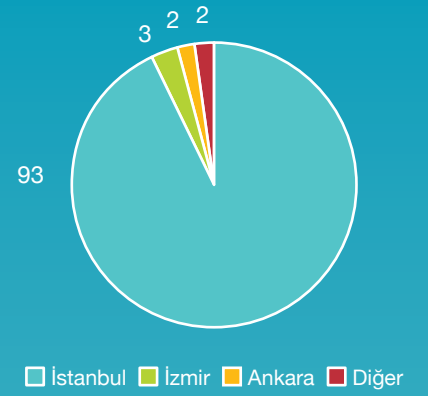
Portföy Değeri - Bölge Dağılımı (%)



Kira Geliri - Tür Dağılımı (%)



Kira Geliri - Bölge Dağılımı (%)



İSTANBUL İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı)

Lokasyon:

İstanbul-Beşiktaş, Levent

Portföye Giriş Tarihi:

1999

Brüt Alan (m²):

109.438

Ekspertiz Değeri (TL):

971.685.000

2018 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

38.283.533*



* Kule 3'ün mevcut doluluk oranı yaklaşık %40 olup, bu kapsamda Kompleksten kısmi kira geliri elde edilmiştir.

İSTANBUL KANYON ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Lokasyon:

İstanbul-Beşiktaş, Levent

Açılış Tarihi:

2006

Brüt Alan (m²):

81.761*

Ekspertiz Değeri (TL):

575.512.500**

2018 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

38.835.859**



* AVM toplam brüt alanı

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

İSTANBUL MARMARA PARK AVM



Lokasyon:
İstanbul-Esenyurt

Açılış Tarihi:
2012

Brüt Alan (m²):
204.160

Ekspertiz Değeri (TL):
185.675.000

2018 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
21.808.806*



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

İZMİR EGE PERLA (AVM, Konut ve Ofis)



Lokasyon:
İzmir-Konak

Tamamlanma Tarihi:
2017

Brüt Alan (m²):
147.391

Ekspertiz Değeri (TL):
315.504.000*

**2018 Kira Geliri
(KDV Hariç) (TL):** 7.626.230

Mimari Tasarım:
Emre Arolat



* AVM ile portföydeki konut ve ofislere ilişkin değerdir.



İSTANBUL TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ

Lokasyon:
İstanbul-Tuzla

Tamamlanma Tarihi:
2015

Brüt Alan (m²):
184.600

Ekspertiz Değeri (TL):
1.076.500.000

2018 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
76.379.761

Mimari Tasarım:
SOM | Skidmore, Owings & Merrill LLP



İSTANBUL TUZLA KARMA (Ofis ve Meydan Çarşı)

Lokasyon:
İstanbul-Tuzla

Tamamlanma Tarihi:
2015

Brüt Alan (m²):
93.100

Ekspertiz Değeri (TL):
290.160.000

2018 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
18.597.188

Mimari Tasarım:
SOM | Skidmore, Owings & Merrill LLP



İSTANBUL TAKSİM OFİS LAMARTİNE



Lokasyon:
İstanbul-Beyoğlu

Tamamlanma Tarihi:
2013

Brüt Alan (m²):
4.624

Ekspertiz Değeri (TL):
53.035.000

2018 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
1.820.594

*ofis
Lamartine*

İSTANBUL MASLAK OFİS BİNASI

Lokasyon:
İstanbul-şişli-Ayazağa

Portföye Giriş Tarihi:
2001

Brüt Alan (m²):
13.559

Ekspertiz Değeri (TL):
112.540.000

2018 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
5.818.977



ANKARA İŞ KULESİ

Lokasyon:

Ankara-Çankaya

Portföye Giriş Tarihi:

1999

Brüt Alan (m²):

28.998

Ekspertiz Değeri (TL):

149.630.000

2018 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

973.877*



* Yıl içerisinde kısmi kira elde edilmiştir. 2019 yılında 5,3 milyon TL kira geliri beklenmektedir.

NEVŞEHİR KAPADOKYA LODGE OTEL

**Lokasyon:**

Nevşehir-Uçhisar

Portföye Giriş Tarihi:

2010

Brüt Alan (m²):

11.115

Ekspertiz Değeri (TL):

27.000.000

2018 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

2.181.787



İSTANBUL KARTAL MANZARA ADALAR

(Ofis, Konut ve Ticari Alan)



Lokasyon:
İstanbul-Kartal

Tamamlanma tarihi:
2018

Brüt Alan (m²):
135.675

Ekspertiz Değeri (TL):
474.799.020*

Mimari Tasarım:
Perkins Eastman



* Portföydeki konut, ofis ve ticari alanlara ilişkin değerdir.

MUĞLA MARMARİS MALLMARİNE AVM

Lokasyon:
Muğla-Marmaris

Portföye Giriş Tarihi:
2001

Brüt Alan (m²):
6.399

Ekspertiz Değeri (TL):
14.975.000

2018 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
911.708



İSTANBUL İNİSTANBUL KONUT PROJESİ



Lokasyon:
İstanbul-Zeytinburnu

Yatırım Bedeli* (TL):
1.120 milyon TL

İnşaat Alanı (m²):
400.000

Ekspertiz Değeri (TL):
669.222.000**

Mimari Tasarım:
Perkins & Will



* Söz konusu yaklaşık yatırım bedeli (finansman hariç) Nef ile ortak yatırım bedelidir.
** İş GYO'nun %50 oranındaki payıdır

İstanbul Projesinde 1. ve 2. etaplar tamamlanmış, teslimleri gerçekleştirilmiştir. 3. ve 4. etaplarda inşaat çalışmaları devam etmektedir. Projenin toplam satış oranı %98'dir.



inistanbul

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ



Lokasyon:
İstanbul-Ümraniye

Yatırım Bedeli* (TL):
270-280 milyon TL

İnşaat Alanı (m²):
70.000

Ekspertiz Değeri (TL):
200.103.000

Toplam Kiralanabilir Alan (m²):
33.000

Mimari Tasarım:
HOK Architecture & DOME Mimarlık

* Finansman hariç

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 31 Ocak 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
 - Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde 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.
 - Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.
- Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve 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 yansıtmayı 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 yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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



27 Şubat 2019
İstanbul, Türkiye

OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2018 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporu'nun okunması,
3. 2018 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2018 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
5. 2018 yılı faaliyet kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin tespiti,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti,
8. Denetçinin seçilmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
10. 2018 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2019 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
11. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.

ÖZET YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Pay Sahiplerimiz

2018 yılında özellikle kur artışlarının neden olduğu yüksek enflasyon, büyümenin ana kaynağı olan yurt içi talepte gerileme yaratmış, bu gelişmeye paralel olarak sanayi üretiminde yaşanan düşüş, büyümeye de benzer biçimde yansımıştır. Türkiye ekonomisinde ilk çeyrekte %7,2, ikinci çeyrekte %5,3 düzeyinde gerçekleşen büyümenin ardından, ekonomik faaliyette ivme kaybının belirginleşmesiyle yılın üçüncü çeyreğinde %1,6'lık büyümeye kaydedilmiştir.

2018 Eylül ayında açıklanan “Yeni Ekonomi Programı (YEP)”nda; fiyat istikrarı ile finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi esas amaç olarak belirlenirken bu süreçte ekonomide yaşanacak dengelenmeye ve bütçe disiplinine de vurgu yapılmıştır. Programın uygulama sonuçlarının önümüzdeki dönemin ekonomik görünümü açısından belirleyici etkenlerin başında geleceğini düşünüyoruz.

2018 yılında inşaat sektörü, ekonomiden daha fazla daralarak ilk 9 ayda %0,2 büyümeye gösterebilmiş, GSYH içindeki payı ise aynı dönem için %7,6 olmuştur. 2018 yılının ikinci yarısında ekonomide belirginleşen sıkıntılar ve konut kredi faizlerindeki artış nedeniyle konut satışları yıl bazında %2,4 azalmıştır. Devletin konut satışlarında ortaya çıkan gerilemeyi sınırlamaya yönelik tedbirleri kapsamında %18 yerine %8 KDV uygulaması ve 1 puanlık tapu harç indirimi, bunun yanı sıra düşük faizli kampanyalar (aylık %0,98) uygulanmıştır. TL'nin yüksek oranda değer kaybı ise ticari gayrimenkullerin kiralama faaliyetleri ve perakende sektörü açısından da duraklatıcı etki yaratmıştır.

Önümüzdeki dönemde sektörümüzde yaşanan talep ve finansman sorunlarının aşılması için, dengeleme sürecinde enflasyon, döviz kuru ve faiz oranlarının düşüş eğilimine geçmesi gerekmektedir. Diğer yandan talep kanadındaki alım gücünün artırılmasına yönelik devlet tarafından sağlanan teşviklerin 2019 yılında da sürdürülmesi, gayrimenkul sektörünün büyümesi açısından destekleyici bir etki yaratacaktır.

Şirketimiz, 2018 yılında gayrimenkul portföyünden elde ettiği gerek kira gerekse satış gelirlerini artırmış, mevcut yatırımlarını büyük ölçüde tamamlamış ve güçlü bilanço yapısıyla değişen piyasa dinamikleri karşısında gerekli aksiyonları almış; genel ekonomide yaşanan daralmaya rağmen değerini koruyan nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir. 2018 yılında ekonomide yaşanan daralmanın gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri yoğun bir şekilde gözlenmiş, detaylıca irdelenen sektör dinamikleri doğrultusunda finansal yeterliliklerimizin durumu ve ilerleyen dönemde hayata geçirmeyi hedeflediğimiz projelerimizin takvimleri gözden geçirilmiştir. Planlanan projelerimizle ilgili çalışmalarımız 2018 yılı boyunca da devam etmiş; mevcut projelerimizin kiralama, satış ve teslim hedeflerine ulaşılmasına öncelik verilmiştir.

31.12.2018 itibarıyla,

- Aktiflerimiz 5.222 milyon TL,
- Özkaynaklarımız 3.557 milyon TL,
- Toplam portföy değeri 4.935 milyon TL,
- Gayrimenkul portföy büyüklüğü 4.877 milyon TL

olarak kaydedilirken net dönem kârımız ise yaklaşık %90 oranında artarak 342 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Tüm paydaşlarımıza destek ve güvenleri için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

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

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

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

2017 Yılı Dönem Kârının Dağıtımına İlişkin Bilgi

Şirket'in 21 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, Yönetim Kurulu'nun 2017 yılı dönem karının dağıtılmasına ilişkin kar dağıtım önerisi çerçevesinde net dönem karından karşılanmak üzere 45.000.000 TL tutarında bedelsiz kar payı, 68.531.250 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir. Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 29.03.2018 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 08.05.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

YÖNETİM KURULUNUN 2018 YILI FAALİYET KÂRININ DAĞITIMINA İLİŞKİN KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kâr Dağıtım Politikası çerçevesinde;

- Genel ekonomik konjonktür dikkate alınarak, Şirketin finansman giderlerini ve 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. 2018 Yılı Kâr Payı Dağıtım Tablosu (TL)

1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	958.750.000	
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	64.357.640,16	
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	341.610.873,00	127.762.164,37
4. Vergiler (-)	0,00	0,00
5. Net Dönem Kârı	341.610.873,00	127.762.164,37
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7. Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	6.388.108,22	6.388.108,22
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	335.222.764,78	121.374.056,15
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10. Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	335.222.764,78	
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 YEDEKLER	335.222.764,78	121.374.056,15
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 2018 Yılına Ait Kâr Payı Oranları Tablosu

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemine inanan ve ilkelere uyumu gözeterek 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 başta olmak üzere genel kurul ve sermaye artırımları işlemleri gibi pay sahipliği haklarının kullanımını ilgilendiren süreçleri etkin bir biçimde yönetmiştir. Bölüm, söz konusu süreçlere ilişkin hususların kamuya açıklanmasında aktif olarak görev almış, Şirket internet sitesinin pay sahiplerini yakından ilgilendiren bölümlerinin güncel tutulmasını sağlayarak pay sahipliği haklarının kullanımını gözetmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 3'ü bağımsız olmak üzere icrada görevli olmayan 9 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri bir sonraki genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmekte olup; yıl içerisinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında yönetim kuruluna 3 yeni üye seçilmiş, diğer 6 üye 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 toplantıları yönetim kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiş, kararlar oy birliğiyle alınmıştır.

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

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

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

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

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

Şirket; uyulması zorunlu olmayan ilkelere; 3.3.5, 3.3.8., 4.4.2, 4.4.7., 4.6.1, 4.6.5. sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.5.2., 3.2.1., 4.3.9., 4.5.5. sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır. Yıl içerisinde, kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanamayan gönüllü 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 2018 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Pay sahipleri 2018 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/987-is-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresi üzerinden "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" başlığına tıklayarak, 2018 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu"na ise aynı adreste yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığından ulaşabilirler. Söz konusu başlıklar dışında, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/987-is-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden "Bildirim Sorgu" yapılarak da ulaşılabilir.

2018 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.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE 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 Büyükbaz 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 görev ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esasları Şirketin kurumsal internet sitesi olan www.isgyo.com.tr adresinde 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.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

Toplantılar:

Komite, yıl içerisinde 4 toplantı düzenlemiştir. Toplantılar, Komite faaliyetleri ve Şirketin finansal tabloları hakkında yönetim kuruluna bilgi sunulabilmesi amacıyla Yönetim Kurulu toplantılarından önce gerçekleştirilmiştir.

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

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 Denetim Grup Başkanlığı'nın yıllık faaliyet planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş ve düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılarda denetim faaliyetleri ile ilgili bilgi almıştır.
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilmiş bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve gereken önlemlerin alınmasının sağlanmasında gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Denetçi Etkinliği:

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

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

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

Nihat Uzunoğlu
Başkan

Haluk Büyükbaş
Üye

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YIL AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İçindekiler

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 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 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 4.153.488.099 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Stoklar 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Şirket'in finansal tablolarında, 516.387.334 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 174.550.000 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katılanlar diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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 yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 31 Ocak 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2018 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'tır.

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



31 Ocak 2019
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	60
Kâr veya Zarar Tablosu	62
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	63
Özkaynaklar Değişim Tablosu	64
Nakit Akış Tablosu	66
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	67-111
1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	67
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	67
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	79
4. Bölümlere göre raporlama	80
5. Nakit ve nakit benzerleri	84
6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar	85
7. Finansal borçlanmalar	85
8. Ticari alacaklar ve borçlar	86
9. Diğer alacaklar ve borçlar	87
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	87
11. Stoklar	89
12. Maddi duran varlıklar	90
13. Maddi olmayan duran varlıklar	91
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	91
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	92
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	93
17. Özkaynaklar	94
18. Hasılat ve satışların maliyeti	95
19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	96
20. Niteliklerine göre giderler	96
21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	96
22. Finansman gelirleri/giderleri	97
23. Pay başına kazanç	97
24. İlişkili taraf açıklamaları	97
25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	102
26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	110
27. Raporlama döneminden sonraki olaylar	111
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	113

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		752.744.479	967.988.419
Nakit ve nakit benzerleri	5	54.236.749	83.117.592
Ticari alacaklar	8	107.442.054	47.442.849
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	4.680.762	1.600.761
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		102.761.292	45.842.088
Diğer alacaklar	9	718.345	1.078.243
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	35.610	--
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		682.735	1.078.243
Türev araçlar	6	59.536.713	3.865.901
Stoklar	11	516.387.334	757.111.894
Peşin ödenmiş giderler	16	14.386.026	75.331.788
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.788.312	65.354.311
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		11.597.714	9.977.477
Diğer dönen varlıklar	16	37.258	40.152
Duran Varlıklar		4.469.588.445	4.343.958.837
Ticari alacaklar	8	44.389.008	16.225.269
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		44.389.008	16.225.269
Stoklar	11	174.550.000	344.153.094
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.088.133	2.527.108
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	4.153.488.099	3.834.870.889
Maddi duran varlıklar	12	33.814.159	31.005.753
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.015.609	847.706
Peşin ödenmiş giderler	16	5.982.425	4.240.543
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		5.982.425	4.240.543
Diğer duran varlıklar	16	53.261.012	110.088.475
TOPLAM VARLIKLAR		5.222.332.924	5.311.947.256

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.091.581.932	873.322.937
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	742.664.172	169.179.394
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	235.002.422	154.258.179
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		507.661.750	14.921.215
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	--	696.316
İlişkili taraflara finansal kiralama borçları	24	--	696.316
Ticari borçlar	8	34.901.072	89.527.218
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	16.360.219	45.355.703
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	18.540.853	44.171.515
Diğer borçlar	9	20.833.806	8.989.614
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	20.833.806	8.989.614
Ertelenmiş gelirler	16	286.719.461	597.513.536
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	257.870	493.827
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		286.461.591	597.019.709
Kısa vadeli karşılıklar		5.205.156	3.921.968
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	390.946	317.880
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	4.814.210	3.604.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.258.265	3.494.891
Uzun Vadeli Yükümlülükler		573.811.637	1.158.047.332
Uzun vadeli borçlanmalar	7	572.183.948	1.015.606.839
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	381.929.982	518.177.339
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		190.253.966	497.429.500
Ertelenmiş gelirler	16	--	140.667.466
Uzun vadeli karşılıklar		1.627.689	1.773.027
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	1.627.689	1.773.027
ÖZKAYNAKLAR		3.556.939.355	3.280.576.987
Ödenmiş sermaye	17	958.750.000	913.750.000
Sermaye düzeltme farkları	17	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		30.669.212	27.386.467
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		31.053.049	27.610.009
Diğer kazanç/kayıpları		(383.837)	(223.542)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	59.561.684	46.188.875
Geçmiş yıllar kârları	17	1.925.777.515	1.872.724.737
Net dönem kârı		341.610.873	179.956.837
TOPLAM KAYNAKLAR		5.222.332.924	5.311.947.256

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT 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 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Hasılat	18	1.098.332.491	439.658.518
Satışların maliyeti (-)	18	(837.501.802)	(253.628.515)
Brüt Kâr		260.830.689	186.030.003
Genel yönetim giderleri (-)	19	(24.458.694)	(20.261.894)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(22.287.736)	(23.754.981)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	341.170.105	207.696.656
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(75.436.309)	(123.919.259)
Esas Faaliyet Kârı		479.818.055	225.790.525
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	1.311.025	1.363.515
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		481.129.080	227.154.040
Finansman gelirleri	22	60.395.502	3.829.974
Finansman giderleri (-)	22	(199.913.709)	(51.027.177)
Vergi Öncesi Kâr		341.610.873	179.956.837
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	-
- Ertelenmiş vergi geliri		--	-
Dönem Kârı		341.610.873	179.956.837
Pay başına kazanç	23	0,0036	0,0020

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR 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 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Dönem kârı		341.610.873	179.956.837
Diğer kapsamlı gelirler			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		3.282.745	3.024.494
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	3.443.040	3.383.375
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(160.295)	(358.881)
Diğer kapsamlı gelir		3.282.745	3.024.494
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		344.893.618	182.981.331

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler		850.000.000	240.146.090	423.981
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
Sermaye artırımını		63.750.000	--	--
Temettüleri		--	--	--
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	913.750.000	240.146.090	423.981
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		913.750.000	240.146.090	423.981
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
Sermaye artırımını		45.000.000	--	--
Temettüleri		--	--	--
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	958.750.000	240.146.090	423.981

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı/(zararı)	Özkaynaklar
Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları				
135.339	24.226.634	36.305.282	1.589.596.928	420.511.402	3.161.345.656
--	--	9.883.593	410.627.809	(420.511.402)	--
(358.881)	3.383.375	--	--	179.956.837	182.981.331
--	--	--	(63.750.000)	--	--
--	--	--	(63.750.000)	--	(63.750.000)
--	--	--	--	--	--
(223.542)	27.610.009	46.188.875	1.872.724.737	179.956.837	3.280.576.987
(223.542)	27.610.009	46.188.875	1.872.724.737	179.956.837	3.280.576.987
--	--	13.372.809	166.584.028	(179.956.837)	--
(160.295)	3.443.040	--	--	341.610.873	344.893.618
--	--	--	(45.000.000)	--	--
--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
(383.837)	31.053.049	59.561.684	1.925.777.515	341.610.873	3.556.939.355

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem kâr		341.610.873	179.956.837
Dönem Net Kâr Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12, 13	1.754.156	1.731.040
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		44.551.397	1.251.360
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.246.896	1.251.360
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	43.304.501	--
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	471.074	433.459
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		471.074	433.459
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(355.782.765)	(83.648.522)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	(295.387.274)	(79.819.103)
- Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21	(60.395.491)	(3.829.419)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Kârları ile İlgili Düzeltmeler		(1.311.025)	(1.363.515)
- İştiraklerin Dağıtılmamış Kârları ile İlgili Düzeltmeler	3	(1.311.025)	(1.363.515)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		4.275.408	(4.000.102)
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		--	(1.034)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	18	4.275.408	(3.999.068)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		102.934.269	20.823.047
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(8.976.171)	(8.220.872)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	111.910.440	29.043.919
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		(471.671)	1.619.564
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kâr		138.031.716	116.803.168
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(89.409.840)	(36.149.177)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(3.080.001)	(1.278.450)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(86.329.839)	(34.870.727)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.109.898	533.574
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		714.390	400.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		395.508	133.574
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		367.023.153	(294.146.624)
Türev varlıklardaki azalış (artış)		(119.447)	(35.916)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		59.203.880	(5.505.173)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(54.626.146)	55.328.465
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(28.995.484)	40.085.238
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(25.630.662)	15.243.227
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		11.844.192	(27.623.284)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		11.844.192	(27.623.284)
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		(451.461.541)	154.301.467
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		55.803.853	(14.551.333)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		56.830.357	(6.803.871)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(1.026.504)	(7.747.462)
		37.399.718	(51.044.833)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	(703.641)	(177.756)
Alınan faizler	5, 18	8.898.940	8.022.435
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/sağlanan net nakit		45.595.017	(43.200.154)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(92.342.187)	(224.027.792)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		64.836.843	187.644.068
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.287.425)	(1.167.509)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(582.426)	(438.622)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(704.999)	(728.887)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(28.792.769)	(37.551.233)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(68.531.250)	(63.750.000)
Türev araçlardan nakit girişleri		4.844.126	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		398.356.624	227.620.696
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(298.264.787)	(102.279.581)
Ödenen faiz		(82.636.706)	(23.563.073)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(46.231.993)	38.028.042
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(29.429.745)	(42.723.345)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		471.671	(1.619.564)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(28.958.074)	(44.342.909)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	82.425.118	126.768.027
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	53.467.044	82.425.118

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 79'dur (31 Aralık 2017: 78).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 31 Ocak 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGGK tarafından 2 Haziran 2017 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye 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. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 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.

1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatla uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kâr veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK'nın 19 Aralık 2017'de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayımlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017'de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayımlamıştır:

- TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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

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

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

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

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kâr zararını (veya uygunsu, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yıllık İyileştirmeler - 2015 - 2017 Dönemi

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

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

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

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018'de UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

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

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde 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 inşaatla 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 ayrılarak finansal tablolara yansıtmakta iken, 30 Eylül 2015 tarihinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlemesinde "TMS 16-Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir.

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

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

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

Amortisman

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

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

Sonraki maliyetler

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

2.4.6 Stoklar

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

2.4.7 Finansal araçlar

İ) 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 sınıflandırılır.

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 temettüler 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilir. 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 yaklaşım" 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 esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

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

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 gösterilir. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iv) Türev finansal araçlar

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 oluştukları dönemlerde kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.11 Pay başına kazanç

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

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

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

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

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

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

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

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

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını 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 dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

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

2.4.16 Sermaye ve temettüler

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

2.4.17 İlişkili taraflar

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

2.4.18 Kiralama işlemleri

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katılanlar 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 açıklanmasını 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 gerçekleştirilebilir değer ölçümü
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Cari oran dengesi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 752.744.479 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.091.581.932 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 338.837.453 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 279.436.381 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 240 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 2018	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017
Kanyon	50	3.088.133	50	2.527.108
		3.088.133		2.527.108

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

Kanyon	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	24.125.281	24.835.674
Duran varlıklar	1.753.880	1.865.027
Kısa vadeli borçlar	(18.945.317)	(20.582.289)
Uzun vadeli borçlar	(757.578)	(1.064.197)
Net varlıklar	6.176.266	5.054.215

Kanyon	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Gelirler	130.005.926	112.688.800
Giderler (-)	(127.383.876)	(109.961.770)

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.311.025 TL tutarında kâr (31 Aralık 2017: 1.363.515 TL tutarında kâr) kâr veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel
31 Aralık 2018								
<u>Satış Gelirleri</u>								
Kira Geliri	973.877	38.283.533	5.818.977	911.708	1.843.090	38.835.859	--	2.181.787
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	21.808.806	--
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	49.885.000	--	--	--
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	91.554	--	--	--	136.756	--	--
Diğer Gelirler	--	203.060	--	--	--	133.132	--	--
Gayrimenkul Gelirleri	973.877	38.578.147	5.818.977	911.708	51.728.090	39.105.747	21.808.806	2.181.787
Sigorta Giderleri	24.780	730.124	20.636	23.573	4.229	332.050	--	20.613
İşletme Giderleri	852.541	8.149.426	--	--	--	7.424.383	--	--
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	49.860.000	--	--	--
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	303.186	2.196.703	219.764	24.985	3.709	1.858.862	2.485.279	36.463
Diğer	85.790	158.094	--	--	80.000	135.025	24.144	14.752
Satışların Maliyeti	1.266.297	11.234.347	240.400	48.558	49.947.938	9.750.320	2.509.423	71.828
Brüt Kâr	(292.420)	27.343.800	5.578.577	863.150	1.780.152	29.355.427	19.299.383	2.109.959
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.								
Sermaye yatırımları	38.653.848	841.469	350.207	--	100.000	5.465.836	--	742.936

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 Gayrimenkuller	Toplam
1.820.594	76.379.761	18.597.188	7.380.222	246.008	332.982	--	1.987.914	195.593.500
--	--	--	--	--	--	--	--	21.808.806
--	--	--	--	24.056.794	368.091.354	397.133.626	--	789.281.774
--	--	--	--	--	30.300.000	--	--	80.185.000
224.583	--	206.527	678.418	--	--	--	--	1.337.838
--	--	--	--	147.064	55.608	--	358	539.222
2.045.177	76.379.761	18.803.715	8.058.640	24.449.866	398.779.944	397.133.626	1.988.272	1.088.746.140
13.140	925.024	519.102	497.195	3.579	--	--	2.414	3.116.459
189.903	--	917.871	11.367.278	1.161.944	--	--	28.050	30.091.396
--	--	--	--	19.302.835	336.858.745	345.179.249	--	701.340.829
--	--	--	--	--	34.600.408	--	--	84.460.408
110.239	1.109.430	582.740	947.519	137.983	7.549.071	--	5.619	17.571.552
6.534	13.374	20.041	258.391	--	119.693	--	5.320	921.158
319.816	2.047.828	2.039.754	13.070.383	20.606.341	379.127.917	345.179.249	41.403	837.501.802
1.725.361	74.331.933	16.763.961	(5.011.743)	3.843.525	19.652.027	51.954.377	1.946.869	251.244.338
351.024	79.858	16.473	9.339.552	--	199.830.746	136.053.057	30.178.485	422.003.491

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	Kanyon Alışveriş Merkezi
31 Aralık 2017								
<u>Satış Gelirleri</u>								
Kira Geliri	732.821	30.348.612	5.133.387	731.341	4.267.850	2.166.251	1.152.880	36.581.502
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	45.000.000	24.000.000	--
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	299.733	--	--	--	--	--	147.419
Diğer Gelirler	--	130.416	11.765	--	--	--	--	39.631
Gayrimenkul Gelirleri	732.821	30.778.761	5.145.152	731.341	4.267.850	47.166.251	25.152.880	36.768.552
Sigorta giderleri	66.242	905.559	29.856	25.470	20.577	6.765	5.555	357.178
İşletme giderleri	830.506	8.516.219	--	2.806	--	--	--	13.218.499
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	45.335.257	24.345.257	--
Vergi, resim ve harç giderleri	283.457	1.639.995	170.142	23.472	11.484	50.569	29.814	1.720.989
Diğer	29.000	169.923	42.500	--	20.500	12.800	--	--
Satışların Maliyeti	1.209.205	11.231.696	242.498	51.748	52.561	45.405.391	24.380.626	15.296.666
Brüt Kâr	(476.384)	19.547.065	4.902.654	679.593	4.215.289	1.760.860	772.254	21.471.886
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.								
Sermaye yatırımları	--	12.888.829	--	--	44.819	--	--	1.664.843

Real Hipermarket	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlıbahçe	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla	Diğer Gayri- menkuller	Toplam
9.316.288	--	82.943	1.764.737	100.156	67.179.525	16.561.286	2.778.090	--	178.897.669
--	18.274.776	--	--	--	--	--	--	--	18.274.776
--	--	--	--	--	--	--	41.674.317	--	41.674.317
118.644.068	--	--	--	--	--	--	--	--	187.644.068
--	--	--	319.256	--	--	295.464	--	--	1.061.872
77.766	--	--	1.527	3.184	--	--	--	--	264.289
128.038.122	18.274.776	82.943	2.085.520	103.340	67.179.525	16.856.750	44.452.407	--	427.816.991
95.078	--	62.916	14.376	1.542	534.004	283.433	192.943	--	2.601.494
--	--	99.790	225.129	56.931	--	2.480.799	9.620.560	--	35.051.239
--	--	--	--	--	--	--	30.913.903	--	30.913.903
116.779.887	--	--	--	--	--	--	--	--	186.460.401
396.708	351.724	32.498	78.783	4.655	960.467	506.411	141.235	--	6.402.403
--	--	8.750	--	--	30.209	65.930	14.822	--	394.434
117.271.673	351.724	203.954	318.288	63.128	1.524.680	3.336.573	40.883.463	--	261.823.874
10.766.449	17.923.052	(121.011)	1.767.232	40.212	65.654.845	13.520.177	3.568.944	--	165.993.117
--	--	527.591	--	--	24.709.675	2.924.504	80.206.834	420.487.592	543.454.687

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Bölüm gelirleri	1.088.746.140	427.816.991
Dağıtılamayan gelirler	9.586.351	11.841.527
Toplam hasılat	1.098.332.491	439.658.518
Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Bölüm giderleri	837.501.802	261.823.874
Toplam satışların maliyeti	837.501.802	261.823.874
Varlıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bölüm varlıkları	4.844.425.433	4.936.135.877
Diğer varlıklar	151.831.062	63.668.118
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	226.076.429	312.143.261
Toplam varlıklar	5.222.332.924	5.311.947.256
Yükümlülükler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bölüm yükümlülükleri	1.627.629.732	1.980.695.660
Diğer yükümlülükler	37.763.837	50.674.609
Toplam yükümlülükler	1.665.393.569	2.031.370.269

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz mevduat	4.776.633	9.647.133
Vadeli mevduat	45.406.340	59.381.733
Yatırım fonları	3.951.277	13.793.590
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	85.786
Diğer hazır değerler	102.499	209.350
	54.236.749	83.117.592
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(769.705)	(692.474)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	53.467.044	82.425.118

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2018
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
ABD Doları	3,30-3,45%	Ocak-Şubat 2019	2.640.922
TL	18-23,5%	Ocak 2019	42.765.418
			45.406.340
			31 Aralık 2018
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		3.950.930	3.951.277
		3.950.930	3.951.277

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2017
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
ABD Doları	2,65%	Nisan 2018	22.848.285
Avro	1,10%	Haziran 2018	1.813.383
TL	11,20%	Ocak 2018	34.720.065
			59.381.733

		31 Aralık 2017
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	13.370.079	13.793.590
	13.370.079	13.793.590

Ters repo işlemlerinden alacaklar			31 Aralık 2017
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
TL	11,68%	Ocak 2018	85.786
			85.786

6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	59.536.713	3.865.901
Toplam	59.536.713	3.865.901

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	234.092.940	169.179.394
Çıkarılmış tahviller	508.571.232	--
Toplam	742.664.172	169.179.394

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	471.899.456	612.773.620
Çıkarılmış tahviller	100.284.492	402.833.219
Toplam	572.183.948	1.015.606.839

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar:		
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	--	696.316
Toplam	--	696.316

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

				31 Aralık 2017
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3,50	7.277.122	10.959.669	21.900.175
ABD Doları	Libor + 4,25	53.694.971	36.124.709	166.407.353
TL	11,75-15,10	546.561.108	122.095.016	424.466.092
Toplam			169.179.394	612.773.620

Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

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

						31 Aralık 2017
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer	
TRISGYE1915	Gösterge Faiz + 2,50	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.734.143	
TRISGY61912	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.031.654	
TRISGY31915	Gösterge Faiz + 2,50	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.067.422	
						402.833.219

Şirket, 23 Mart 2018 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 3 yıl vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Ek olarak, 24 Ocak 2018 ve 6 Mart 2018 tarihlerinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımlara satışa sunulan iki adet 50.000.000 TL nominal değerli, 6 ay vadeli iskontolu bono ihraç etmiştir. Söz konusu ihraçlar ile birlikte 400.000.000 TL'lik onaylı ihraç limiti kapsamında, toplamda 200.000.000 TL tutarında borçlanma aracı ihracı gerçekleştirilmiştir. Söz konusu finansman bonolarının 24 Temmuz 2018 ve 3 Eylül 2018 tarihlerinde itfaları gerçekleşmiştir. Ayrıca Şirket 20 Kasım 2018 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 368 gün vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir.

Şirket 28 Eylül 2018 tarihinde T. İş Bankası'ndan 50.000.000 TL tutarında 6 ay vadeli kredi kullanmıştır. Söz konusu kredi 16 Kasım 2018 tarihinde erken ödenerek kapatılmıştır.

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar:		
Alacak senetleri	2.012.483	487.653
Alacak senetleri reeskontu (-)	(9.466)	(5.615)
Gelir tahakkukları	40.249.157	29.505.146
Müşterilerden alacaklar	60.509.118	15.854.904
Şüpheli ticari alacaklar	3.814.164	2.567.268
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.814.164)	(2.567.268)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	4.680.762	1.600.761
	107.442.054	47.442.849
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	18.540.853	44.171.515
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	16.360.219	45.355.703
	34.901.072	89.527.218

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ticari alacakların 3.814.164 TL (31 Aralık 2017: 2.567.268 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 2018	31 Aralık 2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(2.567.268)	(1.315.908)
Dönem gideri (-)	(3.385.835)	(2.921.896)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	2.138.939	1.670.536
Kapanış bakiyesi	(3.814.164)	(2.567.268)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar		
Gelir tahakkukları	6.448.884	1.811.662
Müşterilerden alacaklar	37.940.124	14.413.607
	44.389.008	16.225.269

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer kısa vadeli alacaklar	718.345	1.078.243
	718.345	1.078.243

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer borçlar - kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	17.013.919	8.989.614
Diğer kısa vadeli borçlar ⁽¹⁾	3.819.887	--
	20.833.806	8.989.614

⁽¹⁾ Tutar, Topkapı İnistanbul Projesi müşterilerine iade edilecek tapu harç bedellerinden oluşmaktadır.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.679.192.500	3.381.163.000
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	474.295.599	453.707.889
Toplam	4.153.488.099	3.834.870.889

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.576.267.652 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.889.917.765 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 359.810.249 TL (31 Aralık 2017: 291.993.361 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	135.420.000	38.653.848	--	(24.443.848)	149.630.000
İstanbul Marmara Park AVM	162.020.000	--	--	23.655.000	185.675.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	869.905.000	841.469	--	68.138.531	938.885.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası ⁽¹⁾	47.755.000	100.000	(49.860.000)	2.005.000	--
İzmir Ege Perla AVM	245.050.000	9.339.552	--	(1.709.552)	252.680.000
Kapadokya Lodge Otel	25.388.000	742.936	--	869.064	27.000.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	13.030.000	--	--	1.945.000	14.975.000
Maslak Ofis Binası	107.635.000	350.207	--	4.554.793	112.540.000
Taksim Ofis Lamartine	50.543.000	351.024	--	2.140.976	53.035.000
Tuzla Çınarlı Bahçe	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	510.090.000	5.465.836	--	59.956.664	575.512.500
İstanbul Tuzla Karma	270.382.000	16.473	--	19.761.527	290.160.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	941.345.000	79.858	--	135.075.142	1.076.500.000
	3.381.163.000	55.941.203	(49.860.000)	291.948.297	3.679.192.500
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	191.917.000	13.245.466	--	(5.059.466)	200.103.000
Kartal Manzara Adalar ⁽¹⁾	214.212.972	22.397.942	(19.252.251)	5.519.557	222.878.220
Levent Arsası	4.267.917	18.588	--	2.115.374	6.401.879
Üsküdar Arsası	43.310.000	738.988	--	863.512	44.912.500
	453.707.889	36.400.984	(19.252.251)	3.438.977	474.295.599
Toplam	3.834.870.889	92.342.187	(69.112.251)	295.387.274	4.153.488.099

⁽¹⁾ 2018 yılı içerisinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Ankara Banka Hizmet Binası 49.885.000 TL + KDV, "Manzara Adalar Ofis Binası E Blok"ta yer alan 18 adet bağımsız bölüm 25.800.000 TL + KDV ve Kartal 395 parsel 5.310.000 TL+ KDV bedel ile satılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihindeki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2018 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2018	2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Ankara Merkez Binası	-	Emsal karşılaştırma
Kapadokya Lodge Otel	Maliyet oluşumları analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım
Tuzla Karma Proje	Doğrudan kapitalizasyon	Emsal karşılaştırma
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Doğrudan kapitalizasyon	Emsal karşılaştırma
Ege Perla AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi	Maliyet oluşumları analizi
Kartal Manzara Adalar	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Üsküdar Arsası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	128.025.000	--	--	7.395.000	135.420.000
İstanbul Marmara Park AVM	146.620.000	--	--	15.400.000	162.020.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	797.895.000	12.888.829	--	59.121.171	869.905.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası ^(*)	38.295.000	--	(44.660.000)	6.365.000	-
İş Bankası Ankara Merkez Binası	44.320.000	44.819	--	3.390.181	47.755.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası ^(*)	22.015.000	--	(23.985.000)	1.970.000	-
İzmir Ege Perla AVM ^(**)	279.441.000	80.206.834	--	(114.597.834)	245.050.000
Kapadokya Lodge Otel	24.250.000	527.591	--	610.409	25.388.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	12.312.000	--	--	718.000	13.030.000
Maslak Ofis Binası	101.115.000	--	--	6.520.000	107.635.000
Real Hipermarket Binası ^(*)	110.000.000	--	(115.000.000)	5.000.000	-
Taksim Ofis Lamartine	48.890.000	--	--	1.653.000	50.543.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	479.965.000	1.664.843	--	28.460.157	510.090.000
İstanbul Tuzla Karma	274.812.000	2.924.504	--	(7.354.504)	270.382.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	862.565.000	24.709.675	--	54.070.325	941.345.000
	3.373.120.000	122.967.095	(183.645.000)	68.720.905	3.381.163.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	169.600.000	24.283.921	--	(1.966.921)	191.917.000
Kartal Manzara Adalar	128.298.507	76.011.693	--	9.902.772	214.212.972
Levent Arsası	4.110.487	24.775	--	132.655	4.267.917
Üsküdar Arsası	39.540.000	740.308	--	3.029.692	43.310.000
	341.548.994	101.060.697	--	11.098.198	453.707.889
Toplam	3.714.668.994	224.027.792	(183.645.000)	79.819.103	3.834.870.889

^(*) Şirket portföyünde yer alan taşınmazlardan Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası ve Antalya Banka Hizmet Binası'nın İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na satılarak 22 Ağustos 2017 tarihinde tapu devir işlemleri tamamlanmış olup, 81.420.000 TL tutarındaki KDV dahil satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir. Ayrıca İstanbul Esenyurt'ta bulunan hipermarket binasının satışına ilişkin tapu devir işlemleri 23 Ağustos 2017 tarihinde tamamlanmış olup, 140.000.000 TL tutarındaki KDV dahil satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir.

^(**) Ege Perla AVM projesi tamamlanarak alışveriş merkezi 6 Eylül 2017 tarihinde açılmıştır. Bu nedenle Ege Perla AVM tabloda yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

31 Aralık 2018 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 217.402.306 TL (31 Aralık 2017: 197.172.445 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 51.700.565 TL'dir (31 Aralık 2017: 44.449.570 TL).

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>Tamamlanmış konutlar</i>		
Kartal Manzara Adalar ^(*)	240.163.575	396.606.760
Topkapı İstanbul projesi ^(**)	18.259.806	--
İzmir Ege Perla ^(**)	48.606.724	66.331.863
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı İstanbul projesi ^(**)	209.357.229	294.173.271
Toplam	516.387.334	757.111.894

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı projesi ^(*)	--	142.566.368
Tuzla Arsası ^(**)	217.854.501	201.586.726
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(43.304.501)	--
Toplam	174.550.000	344.153.094

^(*)Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 591 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 6.111.468 TL'dir (31 Aralık 2017: 227.783.222 TL) (Not 16).

^(**)Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.724 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2018 itibarıyla taşınmazlardan 1.676 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 271.066.101 TL'dir (31 Aralık 2017: 499.460.375 TL) (Not 16).

^(***)İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 169 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 2.258.812 TL'dir (Not 16).

^(****)Şirket, 2016 yılının Ocak ayında İstanbul ili Tuzla ilçesinde 143.500.000 TL'ye proje geliştirmek üzere arsa alımı gerçekleştirmiştir. Gerçekleştirilmesi planlanan konut projesinin 5 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, mevcut konjonktür dikkate alınarak, uygun yatırım koşulları oluşuncaya kadar ertelenmesi kararlaştırılmıştır. Bu karar doğrultusunda söz konusu arsanın net gerçekleşebilir değeri 31 Aralık 2018 itibarıyla değerlendirilmiş ve 43.304.501 TL değer düşüklüğü kaydedilmiştir (Not 21).

12. Maddi duran varlıklar

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

	Binalar ^(*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	28.793.832	85.950	32.447	2.823.388	31.735.617
Alımlar	12.000	--	--	426.622	438.622
Çıkışlar	--	--	(32.447)	(46.312)	(78.759)
Gerçeğe uygun değer farkı	3.383.375	--	--	--	3.383.375
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	32.189.207	85.950	--	3.203.698	35.478.855
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	913.832	85.950	32.447	2.144.057	3.176.286
Dönem gideri	978.599	--	--	398.010	1.376.609
Çıkışlar	--	--	(32.447)	(47.346)	(79.793)
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	1.892.431	85.950	--	2.494.721	4.473.102
1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri	27.880.000	--	--	679.331	28.559.331
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	30.296.776	--	--	708.977	31.005.753

^(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 32.800.000 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 2017: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kullanılan 2.571.964 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
Alımlar	704.999	704.999
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	2.549.708	2.549.708
Dönem gideri	537.096	537.096
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	847.706	847.706
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609
	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.668.527	2.668.527
Alımlar	728.887	728.887
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.195.277	2.195.277
Dönem gideri	354.431	354.431
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	2.549.708	2.549.708
1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri	473.250	473.250
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	847.706	847.706

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kullanılan 2.318.629 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Borç karşılıkları (*)	4.814.210	3.604.088
Toplam	4.814.210	3.604.088
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar (**)	145.521.342	190.095.828
Alınan ipotekler	25.245.505	--
Toplam	170.766.847	190.095.828

(*) Şirket'in 31 Aralık 2018 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ait tapu harcı tahakkukları 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler ^(*)	1.438.626.831	1.216.433.473
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 ^(*)	163.362.012	213.454.488
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	1.601.988.843	1.429.887.961

^(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 38.144.432 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (136.000.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1. derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 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 finansman kullanımı kapsamında teminat oluşturmak üzere, Tuzla karma proje de bulunan 60 adet bağımsız bölüm üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

^(*) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yaklaşık %5'tir (31 Aralık 2017: %6,5).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla karşılık ayrılmasına gerek duyulan önemli bir dava olmayıp; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 78 adet dava ve 45 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 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	210.963.597	210.620.406
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	585.164.570	630.875.291
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1.442.614.509	2.316.229.253
Toplam	2.238.742.676	3.157.724.950

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmamış izin karşılıkları	390.946	317.880
Toplam	390.946	317.880

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	1.627.689	1.773.027
Toplam	1.627.689	1.773.027

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2018 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 5.434 TL (31 Aralık 2017: 4.732 TL) tavanına tabidir.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2018 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 %11,30 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %16,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,22 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: yıllık %7 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 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 2018 tarihi itibarıyla geçerli olan 5.434 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.773.027	1.224.737
Hizmet maliyeti	203.898	198.538
Faiz maliyeti	194.110	168.627
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(703.641)	(177.756)
Aktüeryal fark	160.295	358.881
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.627.689	1.773.027

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İş avansları ⁽¹⁾	10.901.517	9.456.536
Gelecek aylara ait giderler	696.197	520.941
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	2.788.312	65.354.311
Toplam	14.386.026	75.331.788

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İş avansları ⁽²⁾	4.757.821	2.358.403
Gelecek yıllara ait giderler	1.224.604	1.882.140
Toplam	5.982.425	4.240.543

⁽¹⁾ Tutar Topkapı İnşaat projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye verilen 4.609.098 TL (31 Aralık 2017: 4.567.157 TL) ve projelerin yapı denetim hizmeti kapsamında ilgili mal müdürlüklerine verilen 3.276.607 TL (31 Aralık 2017: 1.140.904 TL) avans içermektedir.

⁽²⁾ Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne (Tecim Ltd. Şti.) ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesinde kayıtlı 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması amacıyla Şirket, Tecim Ltd. Şti. ile bir 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 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	22.787	36.727
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	14.471	3.425
Toplam	37.258	40.152

<i>Diğer duran varlıklar</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV ⁽³⁾	53.261.012	110.088.475
Toplam	53.261.012	110.088.475

⁽³⁾ Devreden KDV alacağının 47.143.727 TL tutan cari dönemde vergi dairesinden iade olarak tahsil edilmiştir.

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	1.040.031	3.094.233
Ödenecek SGK kesintileri	218.234	400.658
Toplam	1.258.265	3.494.891

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları ^(*)	279.436.381	586.576.131
Gelecek aylara ait gelirler	7.025.210	10.443.578
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	257.870	493.827
Toplam	286.719.461	597.513.536

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları ^(**)	--	140.667.466
Toplam	--	140.667.466

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

^(**) Söz konusu tutar Topkapı İnstanbul Projesi kapsamında satış yaptığı 3. ve 4. Etap daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2018		31 Aralık 2017
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	47,44	454.800.582	44,11	403.081.752
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	64.952.938
Diğer	45,45	435.797.704	48,78	445.715.310
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	913.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 913.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutan (31 Aralık 2017: 1.305.357 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2017: 912.444.643 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.

21 Mart 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 2017 yılı safi kârından 45.000.000 TL'nin pay biçiminde kâr payı olarak dağıtılmasına ilişkin alınan karar doğrultusunda; 913.750.000 TL olan çıkarılmış sermaye 2.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2017 yılı kâr payından karşılanmak üzere 45.000.000 TL artırılarak 958.750.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Bedelsiz sermaye artırım işlemleri 8 Mayıs 2018 tarihinde tamamlanmış, yeni sermaye 22 Mayıs 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2018 ve 2017 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 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler	59.561.684	46.188.875
Toplam	59.561.684	46.188.875

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Geçmiş Yıllar Kârları

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Geçmiş yıl kârları	1.925.777.515	1.872.724.737
Toplam	1.925.777.515	1.872.724.737

Kâr dağıtımı

Şirketin 21 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2017 tarihli yasal kayıtlarda yer alan 221.768.689 TL tutarındaki net dönem kârı üzerinden 11.088.434 TL 1. tertip kanuni yedek akçe, 2.284.375 TL 2. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmasına; tamamı safi kârdan karşılanmak üzere 68.531.250 TL tutarında nakit kâr payı ve 45.000.000 TL tutarında pay biçiminde kâr payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 21 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2017 yılı kârı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	11.088.434
Ortaklara kâr payı	68.531.250
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	2.284.375
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	45.000.000
Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	53.052.778
Toplam	179.956.837

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	80.185.000	187.644.068
Kira gelirleri	195.593.500	178.897.669
Konut satış gelirleri	789.386.565	41.674.317
Üst hakkı gelirleri	21.808.806	18.274.776
Aidat ve hizmet gelirleri	1.337.838	1.061.872
Diğer gelirler	539.222	264.289
Toplam gayrimenkul gelirleri	1.088.850.931	427.816.991
Banka mevduatı faiz gelirleri	8.964.777	8.209.727
Menkul kıymet alım-satım kârı	610.180	3.620.655
Ters repo faiz gelirleri	11.394	11.145
Toplam borçlanma araçları gelirleri	9.586.351	11.841.527
Satış iskontoları (-)	(104.791)	--
Toplam hasılat	1.098.332.491	439.658.518

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(84.460.408)	(186.460.401)
İşletme giderleri	(30.091.396)	(26.855.880)
Konut satış maliyetleri	(701.340.829)	(30.913.903)
Vergi resim ve harç giderleri	(17.571.552)	(6.402.403)
Sigorta giderleri	(3.116.459)	(2.601.494)
Diğer	(921.158)	(394.434)
Toplam	(837.501.802)	(253.628.515)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(13.592.892)	(10.611.655)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(6.311.274)	(5.375.365)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.754.156)	(1.731.040)
Vergi, resim ve harç giderleri	(188.184)	(179.407)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(1.246.896)	(1.251.360)
Diğer	(1.365.292)	(1.113.067)
Toplam	(24.458.694)	(20.261.894)
	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(16.463.776)	(18.960.700)
Satış komisyonu giderleri	(3.822.878)	(902.369)
Danışmanlık giderleri	(1.721.367)	(1.850.758)
Satış ofisi giderleri	(173.259)	(1.044.958)
Diğer	(106.456)	(996.196)
Toplam	(22.287.736)	(23.754.981)

20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	13.592.892	10.611.655
Toplam	13.592.892	10.611.655
	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Amortisman giderleri ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri	1.754.156	1.731.040
Toplam	1.754.156	1.731.040

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	326.600.140	203.738.363
Kur farkı geliri	12.740.526	2.577.853
Diğer gelirler	1.829.439	1.380.440
Toplam	341.170.105	207.696.656
	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Not 11)	(43.304.501)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme farkı (Not 10)	(31.212.866)	(123.919.259)
Diğer giderler	(918.942)	--
Toplam	(75.436.309)	(123.919.259)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. Finansman gelirleri/giderleri

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Türev işlem kân	60.395.502	3.829.974
	60.395.502	3.829.974
Finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Kur farkı gideri	(87.993.792)	(21.977.088)
Faiz giderleri	(111.910.440)	(29.043.919)
Diğer faiz giderleri	(9.466)	(5.615)
Türev işlem zararı	(11)	(555)
	(199.913.709)	(51.027.177)

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Dönem başındaki hisse senedi adedi	91.375.000.000	85.000.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	4.500.000.000	6.375.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	91.375.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi ⁽¹⁾	95.875.000.000	91.375.000.000
Net dönem kân	341.610.873	179.956.837
Pay başına kazanç	0,0036	0,0020
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0036	0,0020

⁽¹⁾ Sermaye artışı içsel kaynaklardan gerçekleştirilmiş olup hisse adedindeki artış önceki dönem hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
T. İş Bankası'ndaki bakiyeler		
Vadesiz mevduat	4.671.458	9.647.133
Vadeli mevduat	45.406.348	59.381.733
Diğer hazır değerler	102.499	209.350
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	85.786
Toplam	50.180.305	69.324.002

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 38.144.431 TL (31 Aralık 2017: 18.455.073 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31 Aralık 2018			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.293.499	--	1.732.093	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	--	350	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	805	--
Türkiye İş Bankası A.Ş. ⁽¹⁾	--	--	--	17.438
İş Faktoring A.Ş.	--	--	750	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti. A.Ş.	75.754	--	2.602.868	43.479
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	2.788.312	1.495.237	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	15.532
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	128.968	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	5.746
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	6.252	--	--	616
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	73
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	--	73
Cam Elyaf San. A.Ş.	642	--	--	73
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	97	--	--	73
Trakya Yenışehir Cam San. A.Ş.	--	--	--	73
Çayırova Cam San. A.Ş.	1.380	--	--	73
Şişecam Otomotiv A.Ş.	5.407	--	--	4.055
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	767	--	13.770	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	54.872	--	--	41.154
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	70.507	--	--	8.648
Soda Sanayii A.Ş.	17.176	--	--	12.882
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	--	1.950
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	97	--	--	73
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	108.444	--	--	81.332
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	32.703	--	--	24.527
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	48.216	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	350	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.883.847	--	10.097.186	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	368.239	--
	4.680.762	2.788.312	16.360.219	257.870

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2017				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	3.931	2.472.998	1.374.868	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	14.213
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	30	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	525	--	--	--
Camış Madencilik A.Ş.	--	--	--	5.258
Çayırova Cam Sanayii A Ş	525	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	195	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	498.474	--	2.650.186	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	15.116	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	38.818	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	9.543	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	977.793	--	5.036.048	298.773
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	37.659
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	18.462	--	--	7.913
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	11.788
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	4.441	--	--	563
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	2.296
Şişecam Enerji A.Ş.	88	--	7.935	1.785
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	--	3.711
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	766	1.137
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	--	14.041
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	22.445
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	96.327	--	--	72.245
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	--	62.881.313	35.990.000	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	597	--
Diğer	--	--	231.796	--
	1.600.761	65.354.311	45.355.703	493.827

31 Aralık 2017		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	154.258.179	484.995.840

31 Aralık 2017		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	28.700.640	41.250.185

31 Aralık 2017		
Finansal kiralama borçları		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş.	696.316	--

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile türev işlemi gerçekleştirmiş olup, türev işleminden kaynaklanan türev işlem reeskontu bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: 11 TL). 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönemde kâr veya zarar tablosunda 11 TL değerinde türev işlem zararı (31 Aralık 2017: 555 TL değerinde türev işlem zararı) bulunmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

^(***) 2018 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 3.200.889 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 2018 yılı borç karşılıklarında 2.768.012 TL henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

Ayrıca, 2018 yılında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 46.167.293 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 Ocak - 31 Aralık 2017					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar ⁽¹⁾	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ⁽¹⁾	4.697.393	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.140.440	23.200	167.620
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	--	--	3.557	--	--
Anadolu Cam Yenisehir Sanayi AŞ	--	--	3.557	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	226.069	--	4.459.401	44.861	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	--	--	5.335	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	421.575	8.583	62.011
Camiş Elektrik Üretim AŞ	--	--	5.335	--	--
Çayırova Cam Sanayii A Ş	--	--	5.335	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	4.400	--	4.400
İş Finansal Kiralama A.Ş.	970.792	--	9.242	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	476.498	3.356	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	21.196.063	--	2.041.168	12.319	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	410.860	--	21.459	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	21.826	--	51.805
İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ⁽²⁾	--	--	--	69.000.000	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	112.500	--	3.841.764	33.898	1.930
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	--	--	5.335	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	12.068	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	--	--	4.001	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	3.019.406	61.471	444.135
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	6.307	--	1.463.473	12.917	305.898
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	945.127	19.241	139.022
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	9.599	--	4.380.105	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	45.163	919	6.643
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	184.050	3.747	--
Şişecam Enerji A.Ş.	86.519	--	143.095	2.913	21.048
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	4.446	--	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	297.505	6.057	43.761
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	91.135	1.855	--
T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	6.106.490	123.197	852.020
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.799.533	36.636	264.699
Trakya Polatlı Cam Sanayii AS	--	--	5.335	--	--
Trakya Yenisehir Cam Sanayii AŞ	--	--	5.335	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş. ⁽³⁾	--	8.220.872	72.908.603	2.645	134.660
	27.716.102	8.220.872	103.881.097	69.397.815	2.499.652

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

⁽²⁾ İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ile olan diğer gelirler tutarı, Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlardan Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası ve Antalya Banka Hizmet Binası satışlarına ilişkindir. Söz konusu taşınmazların satışı için belirlenen gerçeğe uygun değerleri 68.645.000 TL'dir.

⁽³⁾ 2017 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 15.547.306 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 2017 yılı borç karşılıklarında 523.328 TL henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 20.021.745 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 2.502.593 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY32111 ISIN kodlu tahvilin 3.620.270 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGYK1917 ISIN kodlu tahvilin 16.789.893 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmaktadır. İlgili menkul kıymetlere ilişkin 5.544.152 TL ödeme tutarı olup, tahvillerin bakiye ve işlem kırılımı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf bakiyeleri	TRSISGY31915	TRSISGY61912	TRSISGY32111	31 Aralık 2018 TRSISGYK1917
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.005.186	2.502.593	--	309.016
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15.016.559	--	3.620.270	15.450.822
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	1.030.055
	20.021.745	2.502.593	3.620.270	16.789.893

İlişkili taraf bakiyeleri	TRSISGY31915	TRSISGY61912
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.004.748	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.001.583	2.500.791
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.671.845	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.501.424	3.501.108
	27.179.600	6.001.899

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2018
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.908.500
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.454.250
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	559.760
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	621.642
	5.544.152

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür, kıdemli grup başkanları ve grup başkanlarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.717.075	4.394.779
Kıdem tazminatı karşılığı	479.196	538.465
	5.196.271	4.933.244

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b.1) Kredi riski yönetimi

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (")
31 Aralık 2017							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (")	1.600.761	45.842.088	--	1.078.243	69.028.866	3.865.901	14.088.726
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (")	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.600.761	45.842.088	--	1.078.243	69.028.866	3.865.901	14.088.726
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	1.463.781	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	2.567.268	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2.567.268)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

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

Alacaklar			
31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	824.711	--	824.711
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	382.407	--	382.407
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	244.067	--	244.067
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	12.596	--	12.596
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.463.781	--	1.463.781
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	1.177.822	--	1.177.822

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

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	6.669.324	6.669.324	960.940	960.940
Nakit depozito	110.552	110.552	103.399	103.399
Teminat senedi	74.780	74.780	111.961	111.961
Blokaj mektubu	--	--	1.522	1.522
	6.854.656	6.854.656	1.177.822	1.177.822

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeyen 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 2018						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	1.314.848.120	1.630.380.067	344.684.543	568.713.664	716.981.860	--
Ticari borçlar	24.803.886	24.803.886	24.803.886	--	--	--
Diğer borçlar	30.930.992	30.930.992	--	30.930.992	--	--
Toplam yükümlülük	1.370.582.998	1.686.114.945	369.488.429	599.644.656	716.981.860	--

31 Aralık 2017						
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	1.185.482.549	1.414.452.979	85.726.140	190.850.660	1.104.594.708	33.281.471
Ticari borçlar	53.537.218	53.537.218	53.537.218	--	--	--
Diğer borçlar	44.979.614	44.979.614	--	44.979.614	--	--
Toplam yükümlülük	1.283.999.381	1.512.969.811	139.263.358	235.830.274	1.104.594.708	33.281.471

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 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Aralık 2018	5,2609	6,0280	6,6528
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155	5,0803

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2017			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	24.683.762	6.057.501	406.483
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	132.040	35.006	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	24.815.802	6.092.507	406.483
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	24.815.802	6.092.507	406.483
10. Ticari Borçlar	2.448.207	25.100	521.212
11. Finansal Yükümlülükler	47.084.378	9.577.324	2.427.122
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.093.642	455.055	83.539
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	51.626.228	10.057.479	3.031.873
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	188.307.531	44.117.648	4.850.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	188.307.531	44.117.648	4.850.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	239.933.759	54.175.127	7.881.873
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(215.117.957)	(48.082.620)	(7.475.390)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(213.156.355)	(47.662.571)	(7.391.852)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Aralık 2018		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(22.951.998)	22.951.998
ABD Doları riskinden korunulan kısım (-)	23.209.853	(23.209.853)
ABD Doları Net Etki	257.855	(257.855)
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(2.892.568)	2.892.568
Avro riskinden korunulan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.892.568)	2.892.568
31 Aralık 2017		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(17.977.845)	17.977.845
ABD Doları riskinden korunulan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(17.977.845)	17.977.845
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.337.790)	3.337.790
Avro riskinden korunulan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.337.790)	3.337.790

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 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre faizlerde ve fiyatlarda %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem kâr/zararında 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 1.864.464 TL azalış veya artış oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 692.063 TL azalış veya artış oluşmaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu			31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sabit Faizli Finansal Araçlar				
	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarara Yansıtılan Varlıklar		--	--
Finansal Varlıklar	Bankalardaki vadeli mevduat		45.406.340	59.381.733
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar		--	85.786
Finansal Yükümlülükler			440.720.682	547.257.424
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Yatırım fonları			3.951.277	13.793.590
Finansal Yükümlülükler			874.127.438	638.225.125

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Yoktur).

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 440.720.682 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 440.720.682 TL'dir.

31 Aralık 2018	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<i>Finansal varlıklar</i>					
Nakit ve nakit benzerleri	50.285.472	3.951.277	--	54.236.749	5
Ticari alacaklar	147.150.300	--	--	147.150.300	8
İlişkili taraflardan alacaklar	4.680.762	--	--	4.680.762	24
Diğer finansal varlıklar	718.345	--	--	718.345	9
Türev Araçlar	--	59.536.713	--	59.536.713	6
<i>Finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	697.915.716	697.915.716	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	616.932.404	616.932.404	7
Ticari borçlar	--	--	18.540.853	18.540.853	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	6.263.033	6.263.033	24
Diğer borçlar	--	--	20.833.806	20.833.806	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	--	--	10.097.186	10.097.186	24
31 Aralık 2017					
<i>Finansal varlıklar</i>					
Nakit ve nakit benzerleri	69.324.002	13.793.590	--	83.117.592	5
Ticari alacaklar	62.067.357	--	--	62.067.357	8
İlişkili taraflardan alacaklar	1.600.761	--	--	1.600.761	24
Diğer finansal varlıklar	1.078.243	--	--	1.078.243	9
Türev Araçlar	--	3.865.901	--	3.865.901	6
<i>Finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	512.350.715	512.350.715	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	673.131.834	673.131.834	7
Ticari borçlar	--	--	44.171.515	44.171.515	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	9.365.703	9.365.703	24
Diğer borçlar	--	--	8.989.614	8.989.614	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	--	--	35.990.000	35.990.000	24

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.153.488.099	--	4.153.488.099	--
Maddi duran varlıklar	33.814.159	--	33.814.159	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	3.951.277	3.951.277	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	59.536.713	--	59.536.713	--
	4.250.790.248	3.951.277	4.246.838.971	--

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.834.870.889	--	3.834.870.889	--
Maddi duran varlıklar	31.005.753	--	31.005.753	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	13.793.590	13.793.590	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	3.865.901	--	3.865.901	--
	3.883.536.133	13.793.590	3.869.742.543	--

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 28 Ocak 2019 tarihinde 728 gün vadeli, TRLIBOR + %2,50 faiz oranıyla 100.000.000 TL tutarında tahvil ihraç etmiştir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen tahvilin vadesi 25 Ocak 2021'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	54.236.749	83.117.592
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	4.844.425.433	4.936.135.877
C İştirakler ⁽¹⁾	III-48.1. Md. 24/(b)	3.088.133	2.527.108
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		320.582.609	290.166.679
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(k)	5.222.332.924	5.311.947.256
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.314.848.120	1.184.786.233
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	4.814.210	3.604.088
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	696.316
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.556.939.355	3.280.576.987
Diğer kaynaklar		345.731.239	842.283.632
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	5.222.332.924	5.311.947.256
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
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)	50.182.973	69.028.866
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)	51.314.379	47.577.917
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.088.133	2.527.108
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	38.144.431	18.455.073
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)	54.131.580	71.994.421

⁽¹⁾ 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 işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	Asgari/Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a). (b)	93%	93%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	1%	2%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	0%	0%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	1%	1%	Azami %20
6 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	38%	38%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22/(e)	1%	1%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22/(1)	1%	0%	Azami %10

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-009
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2018 2018/İŞGYO/009
Değerleme Tarihi	17.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m ² alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 971.685.000 TL / KDV DAHİL 1.146.588.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	79.334.872 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-012
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2018 2018/İŞGYO/012
Değerleme Tarihi	24.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m ² arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 149.630.000 TL / KDV DAHİL 176.563.400 TL
Sigorta Değeri(TL)	47.614.716 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2018-002
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	12.12.2018 003-2018/6124
Değerleme Tarihi	06.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m ² alanda kayıtlı kargir işhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 112.540.000 TL / KDV DAHİL 132.797.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	22.365.000 TL

Değerleme Konusu	Kapadokya Lodge Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.12.2018 ISGY-1810042
Değerleme Tarihi	01.11.2018-12.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Uçhisar Köyü, Nar Deresi Mevkii, tapunun 30.K.1B Pafta, 122 Ada, 2 ve 3 parselde kayıtlı 40.236 m ² arsa ve üzerinde yer alan otel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 27.000.000 TL / KDV DAHİL 29.370.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	21.452.784 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-010
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2018 2018/İŞGYO/010
Değerleme Tarihi	07.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m ² alanda kayıtlı, 1/2 hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 575.512.500 TL / KDV DAHİL 679.104.750 TL
Sigorta Değeri(TL)	32.590.248,45 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-007
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	18.12.2018 2018/İŞGYO/007
Değerleme Tarihi	11.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeralı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m ² arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 14.975.000 TL / KDV DAHİL 17.670.500 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.532.632 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-011
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2018 2018/İSGYO/011
Değerleme Tarihi	11.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta, 21 Ada, 102-103-110 nolu parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 63.090,99 m ² betonarme mağaza binası ve arsası
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 185.675.000 TL / KDV DAHİL 219.096.500 TL

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Ticari Alanları
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.12.2018 ISGY-1810039
Değerleme Tarihi	03.12.2018-12.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m ² yüzölçümlü parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 2.600.000 TL / KDV DAHİL 3.068.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	344.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	04.10.2018
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2018 18_400_290
Değerleme Tarihi	14.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m ² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 1.076.500.000 TL / KDV DAHİL 1.270.270.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	244.817.100 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Karma
Talep Tarihi ve Sayısı	04.10.2018
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	12.12.2018 18_400_291
Değerleme Tarihi	07.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m ² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 290.160.000 TL / KDV DAHİL 342.388.800 TL
Sigorta Değeri(TL)	41.192.411 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2018-004
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2018 003-2018/6125
Değerleme Tarihi	21.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 315.504.000 TL / KDV DAHİL 372.294.720 TL
Sigorta Değeri(TL)	136.780.000 TL

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2018 ISGY/1810043
Değerleme Tarihi	03.12.2018-19.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m ² parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 53.035.000 TL / KDV DAHİL 62.581.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	7.189.401 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-008
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	12.12.2018 2018/İSGYO/008
Değerleme Tarihi	06.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 44.912.500 TL / KDV DAHİL 52.996.750 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-013
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2018 2018/İSGYO/013
Değerleme Tarihi	24.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m ² parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 474.799.020 TL / KDV DAHİL 560.262.843,60 TL
Sigorta Değeri(TL)	

Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.12.2018 ISGY-1810038
Değerleme Tarihi	03.12.2018-12.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 6.401.878 TL / KDV DAHİL 7.554.216 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2018 ISGY-1810041
Değerleme Tarihi	03.12.2018-26.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 200.103.000 TL / KDV DAHİL 236.121.540 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Topkapı İnistanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2018 ISGY-1810040
Değerleme Tarihi	26.11.2018-21.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m ² yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 669.222.000 TL / KDV DAHİL 789.681.960 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2018-001
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	12.12.2018 003-2018/6126
Değerleme Tarihi	07.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 53.459,93 m ² yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 174.550.000 TL / KDV DAHİL 205.969.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

www.isgyo.com.tr