

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 HAZİRAN 2017
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 27 Temmuz 2017 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Temmuz 2017
İstanbul, Türkiye

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	2
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2017 – 30 Haziran 2017 Döneminin Değerlendirilmesi	3
• Ekonomik Gelişmeler	3
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	10
• Gayrimenkul Portföyü	10
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	14
• İştirakler	14
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	14
V- Mali Tablolar	16
• Genel Mali Tablo Bilgileri	16
• Finansal Borçlar	16
VI- Şirket İç Sistemleri	18
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	19
VIII- Diğer Konular	22
IX- Ekler	23

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL
Telefon No	: (212) 325 23 50
Faks No	: (212) 325 23 80
İnternet Adresi	: www.isgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	: info@isgyo.com.tr

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 6 Ağustos 1999'da İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. unvanlı şirketin, Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket; gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 913.750.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.305.357,11 TL'lik bölümü A grubu ve 912.444.642,89 TL'lik bölümü 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.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirket'in 30.06.2017 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	913.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Şirketin çıkarılmış sermayesinin, 2016 yılı kar payından karşılanmak üzere 63.750.000 TL tutarında artırılarak 913.750.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin sermaye artırım işlemleri 02.05.2017 tarihinde tamamlanmış olup, yeni sermaye 10.05.2017 tarihinde tescil, 16.05.2017 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	403.081.668,63	44,11%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	64.952.937,61	7,11%
Diğer	445.715.393,76	48,78%
Toplam	913.750.000,00	100,00%

MKK'nın 30.06.2017 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 432,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %47'dir. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %35'i yabancı yatırımcıların elinde olup, bu oran Şirket sermayesinin yaklaşık %17'sine karşılık gelmektedir.

Yönetim Kurulu

Ortaklar olağan genel kurul toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiş olan Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Ömer Karakuş*	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	-
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nihat Uzunoglu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Sakine İlgen Dokuyucu	Yönetim Kurulu Üyesi	-

***Yönetim Kurulunun 16 Mayıs 2017 tarihinde yapılan toplantısında, istifa eden Sn. Levent Korba'nın yerine, Sn. Ömer Karakuş'un ilk Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmesine karar verilmiştir.*

Kar Dağıtım Politikası

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır. Şirketin Kar Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur.

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

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

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

Şirketin 23 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2016 tarihli yasal kayıtlarında yer alan 155.171.857,18 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 7.758.592,86 TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına; dönem karından karşılanmak üzere 63.750.000 TL tutarında bedelsiz; 63.750.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 30.03.2016 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 02.05.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

II- 1 OCAK 2017 – 30 HAZİRAN 2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

FED Toplantısı ve Yurtdışı Kaynaklı Gelişmeler

FED (Federal Funds Rate) 14 Haziran tarihli toplantısına ait tutanaklara göre, beklentiler dahilinde politika faiz oranlarını 25 baz puan artırırken bilanço küçültme sürecine ilişkin detayları açıklamıştır. Buna göre FED ilk etapta vadesi gelen tahvillerin yerine yenisini almayarak bilançosunda her ay 10 milyar USD'lik küçülmeye gidileceğini belirtirken bilanço küçültme sürecinin tarihine ilişkin net bir tarihten bahsetmemiştir. Bununla birlikte, FED ekonomik aktivite ve enflasyondaki yavaşlamanın geçici olduğuna işaret ederken orta ve uzun vadeli tahminleri koruyarak para politikasında normalleşmenin devam edeceğini teyit etmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Türkiye'deki Başlıca Ekonomik Gelişmeler

2017 yılının ikinci çeyreğinde Moody's, Fitch Ratings ve Standard and Poor's Türkiye ile ilgili bir karar açıklamamıştır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin 30.06.2017 itibarıyla önde gelen üç reyting kuruluşundan aldığı yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notları aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:

Reyting kuruluşu	Ülke Notu	Yatırım Eşiği
Standard and Poor's (S&P)	BB (negatif)	Eşiğin altındadır
Moody's	Ba1 (negatif)	Eşiğin altındadır
Fitch Ratings	BB+ (durağan)	Eşiğin altındadır

GSYH ve İşgücü Verileri

2017 yılının birinci çeyrek sonuçları TÜİK tarafından açıklanmıştır. GSYH büyüme oranı 2017 yılının birinci çeyreğinde %5 olarak gerçekleşmiştir.

Üretim yönünden bakıldığında 2017 yılının ilk çeyreğinde elde edilen %5'lik büyümenin büyük ölçüde sanayi ve hizmetler kesimlerindeki büyümeden kaynaklandığı görülmektedir. GSYH'da en yüksek paylar bu iki sektöre ait olduğu ve sanayi sektörünün geçen yılın ilk çeyreğine göre %5,3 büyürken hizmetler sektörü de %5,2 büyümüştür. Tarım ve inşaat sektöründeki büyümeler bu verilere göre düşük kalmakla birlikte yıllık büyüme %5'i yakalamıştır. İnşaat Sektörü Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörleri arasında yer alırken, 2017 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,7'lik bir büyüme sergilemiştir.

Harcama yönünden bakıldığında ise 2017 yılının ilk çeyreğinde yaşanan %5'lik büyümenin iç ve dış talep artışından kaynaklandığını görülmektedir. Harcamalar yönünden ölçüldüğünde GSYH'da en büyük pay %61 ile özel tüketim harcamalarına aittir. Özel tüketim harcamaları geçen yılın ilk çeyreğinde %0,9 gibi çok düşük bir oranda artmışken bu yıl %5,1 artmıştır. Bunun temelinde yatan nedenlerin başında referandumla giderken yapılan vergi indirimleri ve kamu harcamalarındaki artış gelmektedir. Bir başka etki dış talep artışının sonucu olarak ortaya çıkmış görülmektedir. Dış ticaret geçen yıl büyümeye eksi katkı yaparken bu yıl oldukça yüksek oranda artı katkı yapmıştır. Dış talep artışında özellikle Avrupa'nın toparlanmasının ve komşu ülkelerin talep artışının etkili olmuştur. Geçen yıl yatırımların katkısı %6,6 iken bu yıl %2,2'de kalmıştır.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini, 2017 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %14,3 artarak 641 milyar 584 milyon TL olmuştur. Buna göre 2016 ve 2017 yılının çeyrek bazlı büyüme verileri aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Veriler	GSYH Büyüme Oranı (%)	Veriler	GSYH Büyüme Oranı (%)
2016 1. Çeyrek	4,5	2017 1. Çeyrek	5,0
2016 2. Çeyrek	5,3		
2016 3. Çeyrek	-1,3		
2016 4. Çeyrek	3,5		
Yıllık Büyüme	2,9		

Bu bilgiler sonucunda 2016 yılında %2,9 büyümüş olan Türkiye ekonomisinin, 2017 yılının ilk çeyreğinde %5 büyüyerek ekonominin 2017 için hedeflenen büyümesi olan %4,4'ün üzerinde gerçekleştiği görülmüştür. Ekonominin geçtiğimiz yılın 4.çeyreğinde kaybettiği ivmeyi mevcut yılın ilk çeyreğinde yakalamaya başladığı gözlemlenmiştir.

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2017 yılı Nisan döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 463 bin kişi artarak 3 milyon 287 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 1,2 puanlık artış ile %10,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İhracat 'ta Artış

Türkiye İhracat Meclisi'nin (TİM) açıkladığı verilere göre 2016 ve 2017 yıllarının ilk altı ayındaki ihracat verileri aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

İhracatçı Sektörler	2016 Ocak – Haziran (Bin TL)	2017 Ocak – Haziran (Bin TL)	Değişim (%)
Tarım sektörü	28.782.591	36.515.720	26,87%
Sanayi sektörü	157.011.064	214.712.681	36,75%
Madencilik sektörü	5.138.841	8.261.881	60,77%
Toplam İhracat	190.932.496	259.490.282	35,91%

2017 yılının ilk altı ayında Türkiye'nin toplam ihracatı geçen yılın aynı ayına göre %35,91 artmıştır. İhracat rakamları içinde önemli paya sahip olan sanayi sektörü ihracatındaki artış %36,75 olarak gerçekleşmiştir.

Kurlardaki Değişim

2016 ve 2017 yıllarının ilk altı ayları itibarıyla döviz kurlarının seyri aylık bazda aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

USD / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2016	3,01	2,94	2,89	2,84	2,94	2,92
2017	3,75	3,67	3,67	3,66	3,57	3,52

EURO / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2016	3,27	3,27	3,21	3,22	3,32	3,28
2017	3,98	3,90	3,92	3,91	3,94	3,96

Fiyat Gelişmeleri, Para Politikası ve TCMB'nin Kararları/Değerlendirmeleri

TÜFE'de, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %9,36 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Haziran 2017 [2003=100]



Yİ-ÜFE'de, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,87 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %9,98 artış yaşanmıştır. ¹

¹:Türkiye İstatistik Kurumu Tüketici/Üretici Fiyat Endeksi Mayıs Haber Bülteni

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Haziran 2016-2017

[2003=100]

(%)



Yukarıdaki tablolardan da anlaşıldığı üzere, TÜFE ve Yi-ÜFE bir önceki yılın ikinci çeyreğindeki veriler dikkate alındığında daha yüksek seviyelere ulaşmıştır.

TCMB'nin Faiz Politikası

15 Haziran 2017 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısı sonrasında faiz oranlarında değişikliğe gidilmemiştir ve geç likidite penceresi borç verme faiz oranı yüzde 12,25'te sabit tutulmuştur. Marjinal fonlama faizi (borç verme) (%9,25), gecelik borç alma (%7,25) ve bir hafta vadeli repo ihale faiz oranlarında (%8) bir değişikliğe gidilmemiştir. Kurul, enflasyon görünümündeki bozulmayı sınırlamak amacıyla parasal sıkılaştırmanın güçlendirilmesine karar vermiştir. TCMB, döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan sağlıksız fiyat oluşumları gözlenmesi halinde likidite araçlarının etkili bir şekilde kullanılacağına yönelik ifadesini ise açıklamadan çıkarmıştır.

TCMB ekonomik aktivite konusunda daha iyimser bir görüş belirtirken alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin katkısıyla büyümenin güç kazanmaya devam edeceği öngörüsünü yinelemiştir. Bununla birlikte, TCMB enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceğini yineleyerek bir süre daha ortalama fonlama faizinin mevcut yüksek seviyelerinde tutulacağını belirtmiştir.

Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Değerlendirmeler

Konut Satış Verileri

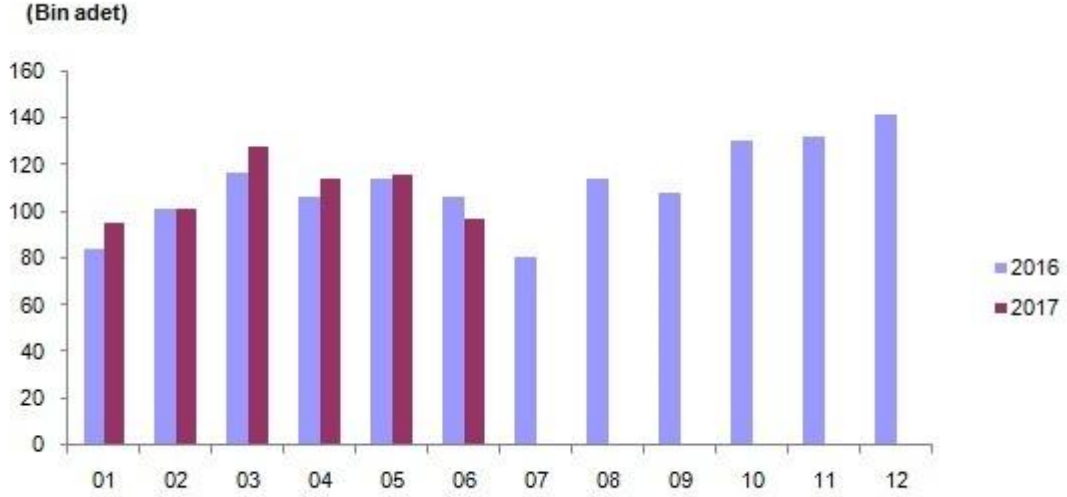
Türkiye genelinde konut satışları 2017 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 oranında artarak 97.579 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 17.970 konut satışı ve %18,4 ile en yüksek paya sahip olurken satış sayılarına göre İstanbul'u, 10.160 konut satışı ve %10,4 pay ile Ankara, 6.034 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izlemiştir. ²

²:Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri Haziran Haber Bülteni

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

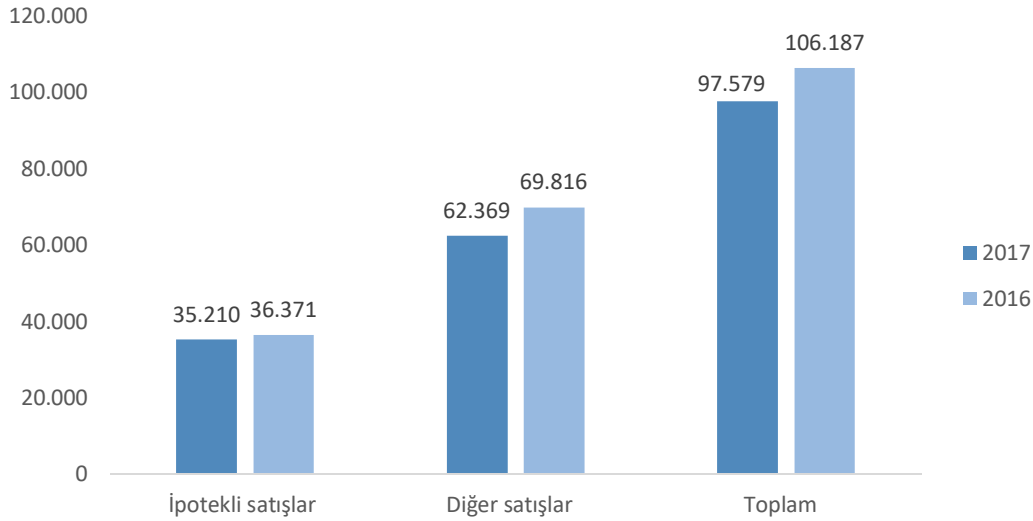
Konut satış sayıları, 2016-2017



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,2 oranında azalış göstererek 35.210 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,1 olarak gerçekleşmiştir. Ocak- Haziran dönemi değerlendirildiğinde ise ipotekli konut satışları toplam 245.375 olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %10,7 oranında azalarak 62.369 olmuştur.

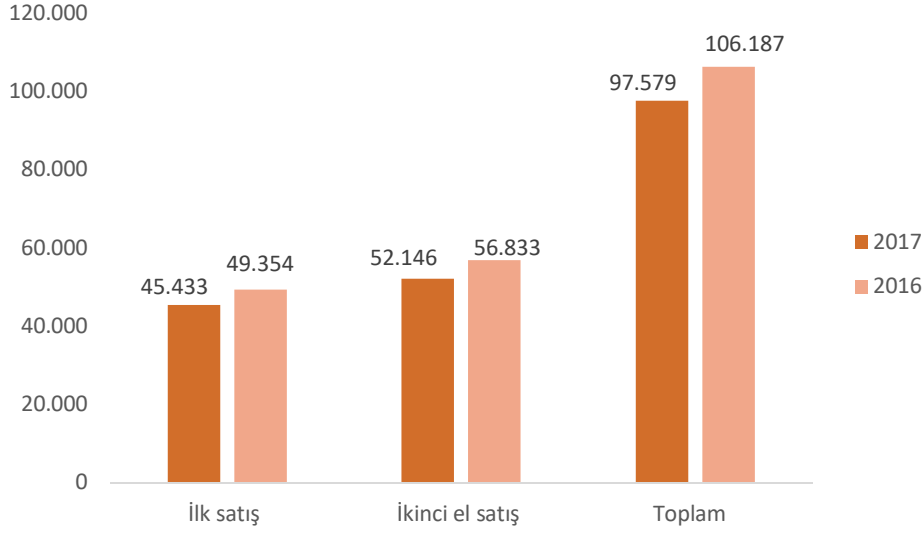
Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2016- Haziran 2017



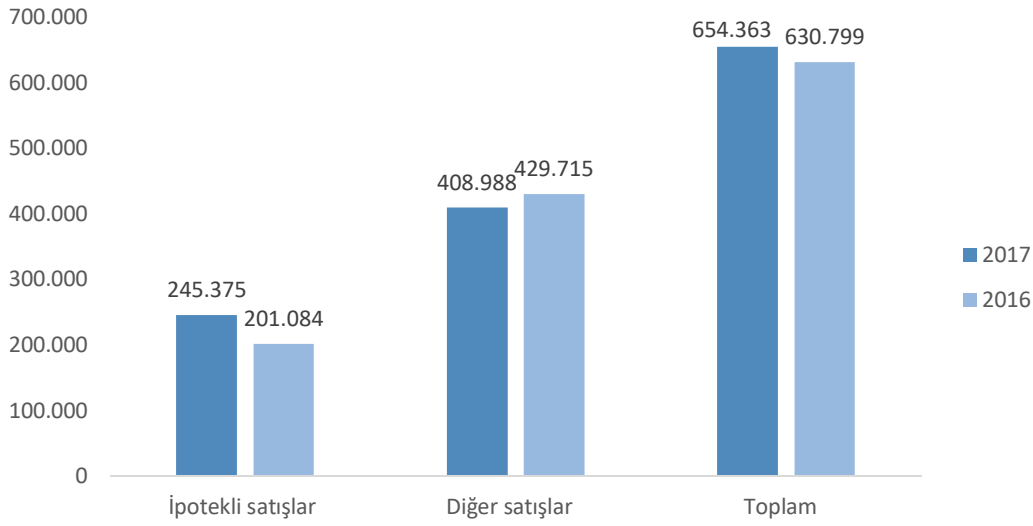
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

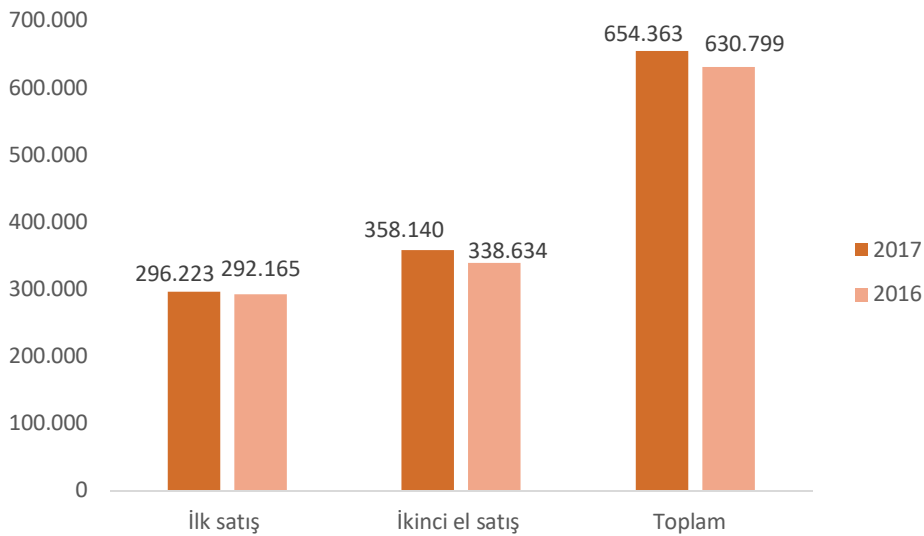
Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2016- Haziran 2017



Satış şekline göre konut satışı toplam sayısı, Ocak- Haziran 2017



Satış durumuna göre konut satışı toplam sayısı, Ocak- Haziran 2017



Haziran 2017'de Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %7,9 azalarak 45.433 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,6 olmuştur. Ocak-Haziran

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
dönemi değerlendirildiğinde ise ilk defa satılan konut satışları bir önceki dönemin üzerinde ve toplam 296.223 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalış göstererek 52.146 olmuştur. Ocak-Haziran ayları arasındaki toplam ikinci el konut satışları ise bir önceki dönemin üzerinde ve toplam 358.140 adet olmuştur.

Bu veriler ışığında, Ocak-Haziran döneminde 2017 yılında toplamda satılan konut sayısı, bir önceki yıla göre artış göstermiş ve 654.363 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,8 artarak 1.926 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Haziran 2017'de ilk sırayı 903 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 408 konut satışı ile Antalya, 93 konut satışı ile Bursa, 77 konut satışı ile Aydın, 68 konut satışı ile Ankara ve 60 konut satışı ile Muğla izlemiştir. Ocak-Haziran aylarını kapsayan süre zarfında toplam yabancılar yapılan konut satış adedi 9.595 olmuştur.

Ticari Gayrimenkuller

Ofis

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2017 yılı ikinci çeyreğindeki genel tabloya bakıldığında yılın ilk çeyreğine göre ortalama kira rakamlarının tüm bölgelerde düştüğü görülmüştür. Aynı dönemde boşluk oranlarının, Asya Yakası'nda gerilediği, Avrupa Yakası'nda ise Maslak hariç yükseliş eğiliminde olduğu gözlemlenmiştir.

Arz ve A Sınıfı Ofis Stoku(Merkezi İş Alanları ve Asya Oranları)

İstanbul'daki A sınıfı toplam kiralanabilir ofis stoku mal sahiplerinin kullandığı binaları dışarda bıraktığımızda 2017 yılı ikinci çeyreğinde 2.157.702 m²'ye ulaşmıştır.

Aşağıdaki tabloda Avrupa ve Asya Yakası'ndaki A ve B Sınıfı ofis stokunun dağılımı gösterilmektedir.

	AVRUPA	ASYA	AVRUPA&ASYA
A	1.359.742	797.960	2.157.702
B	853.637	255.663	1.109.300

Gelecek Stok

Önümüzdeki iki yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 1.139.240 m² ofis alanının inşaat ve planlama aşamasında olduğu ve yeni ofis stokunun dağılımının Asya Yakası ile Avrupa Yakası'nın eşit oranda olacağı görülmüştür.

Bu stokun büyük kısmı Kozyatağı/Ataşehir ve Kağıthane/Cendere gibi alternatif ve yeni gelişen bölgelerde yer almakta olup, MİA bölgesinin bu iki alternatif bölgeyi takip ettiği gözlemlenmiştir.

Boşluk Oranları

Avrupa Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları 2017 yılının ilk çeyreğinde %33,77 iken bu oranın 2017 yılının ikinci çeyreğinde %35,03'e yükseldiği görülmüştür. Aynı dönemde Asya Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları %36,67 iken bu oranın yılın ikinci çeyreğinde %34,36'ya gerilemiştir. ³

Perakende

2017'nin ilk çeyreğinde alışveriş merkezi arzı 375 merkezde 11,2 milyon m² olup, bu alanın %37'sini İstanbul'daki Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) oluşturmaktadır. 2017 ilk çeyreği itibari ile İstanbul'da inşaat halindeki TKA, aktif TKA'ların yaklaşık %47'si kadardır. 2017 yılının ilk çeyreğinde yeni arz bulunmamaktadır.

Perakende sektöründeki oyuncuların, gerek ekonomik gerekse siyasi koşullar sebebi ile iştahsız davranması birincil kira seviyelerinde geçen yılın ilk çeyreğine göre yaklaşık %23 düşüşe yol açmıştır.

³: Colliers International 2017 2.Çeyrek Raporu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.06.2017 tarihi itibarıyla portföy değeri 5.112.565 bin TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

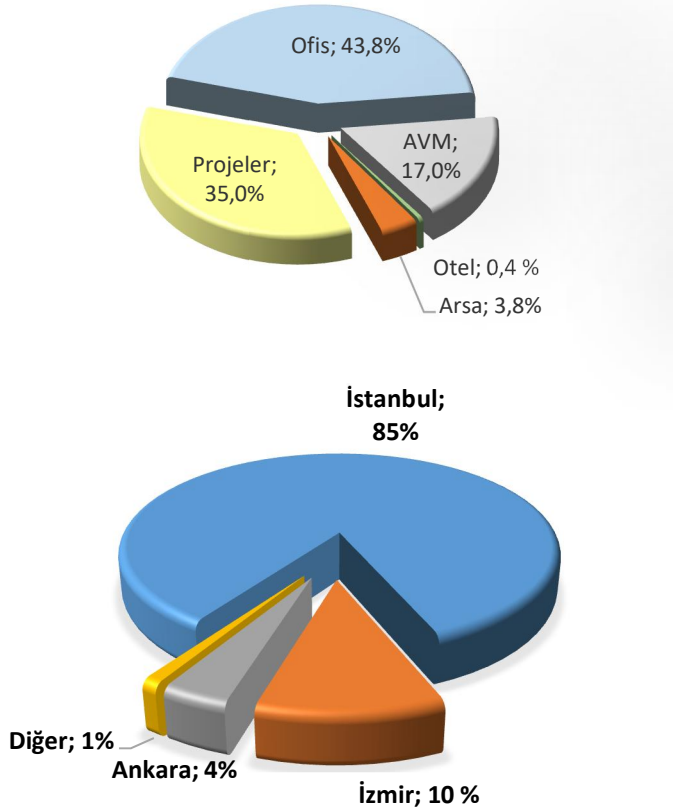
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.06.2017	31.12.2016
Gayrimenkuller Toplamı	5.049.637	4.734.772
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	61.428	127.262
İştirakler	500	500
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	5.111.565	4.862.534

Şirketin portföy yatırımlarının ekspertiz değerleri bazında yaklaşık %99'ı gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü

i. Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı; %43,8'i ofis, %17'si alışveriş merkezi, %0,4'ü otel, %35'i projeler ve %3,8'i arsa şeklindedir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul' da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %85, İzmir %10 Ankara %4 ve diğer iller %1 şeklindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira Geliri ve Üst Hakkı Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değer bazında dağılımı; %71 ofis, %28 AVM ve %1 otel şeklindedir. Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			2.210.752.000	71%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	26.12.2016	736.990.000 TL	24%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	26.12.2016	128.025.000 TL	4%
Maslak Binası	14.5.2001	28.11.2016	101.115.000 TL	3%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	29.11.2016	44.320.000 TL	1%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	28.11.2016	38.295.000 TL	1%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	28.11.2016	22.015.000 TL	1%
Ofis Lamartine	24.8.2010	28.11.2016	48.890.000 TL	2%
Tuzla Karma (Ofis + Ticari Alan)	8.12.2010	29.12.2016	228.537.000 TL	7%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	2.12.2016	862.565.000 TL	28%
Alışveriş Merkezleri			856.077.000	28%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.1.2001	26.12.2016	479.965.000 TL	16%
Carrefoursa Hipermarket Binası (Real Hipermarket Binası)	28.6.2001	27.12.2016	110.000.000 TL	4%
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	26.12.2016	60.905.000 TL	2%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.3.2011	26.12.2016	12.312.000 TL	0%
Marmara Park Alışveriş Merkezi*	28.6.2001	26.12.2016	146.620.000 TL	5%
Tuzla Çarşı	8.12.2010	29.12.2016	46.275.000 TL	1%
Oteller			24.250.000	1%
Kapadokya Lodge Otel	7.10.2010	13.12.2016	24.250.000 TL	1%
Diğer			2.600.000	0%
Tuzla Çınarlı Bahçe Market ve Dükkanlar	14.10.2009	27.12.2016	2.600.000 TL	0%
Toplam			3.093.679.000	100%

*:Üst hakkı geliri elde edilmektedir.

Kira geliri yaratan taşınmazlarda ortalama kira süresi 5 yıl olup, kira süreleri, anlaşmanın veya yatırım modelinin türüne bağlı olarak farklılık gösterebilmektedir. Anahtar teslim geliştirilen projelerde veya buy&lease back şeklinde yapılan anlaşmalarda kiralama süresi 15 yılın üzerine çıkabildiği gibi, yap-işlet-devret modeli gibi yatırım modellerinde ise gelir elde etme açısından daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Ay)
İş Kuleleri Kule 2 & 3(1)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.027.293 TL	3.955.222 TL
Ankara İş Kulesi(2)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	61.068 TL	595.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	427.782 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	355.654 TL	260.000 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	282.159 TL	235.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	150.165 TL	117.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kapadokya Lodge Otel(3)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	12 Yıl	20.000 TL	96.000 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.851.584 TL / 117.272 USD	2.192.440 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	246.247 TL/ 163 USD	242.556 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	57.693 TL	57.900 TL
Carrefoursa Hipermarket Binası (Eski Real Hipermarket Binası)	Metro Properties Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	151.937 EURO	390.000 TL
Marmarapark	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	571.783 TL
Ofis Lamartine(4)	Muhtelif	01.04.2013	Muhtelif	208.131 TL	212.935 TL
Çınarlı Bahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.849 TL	8.300 TL
TUTOM	Türkiye İş Bankası A.Ş./ SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	01.11/1.12.2015	25 Yıl/13 Ay	5.598.294 TL	5.100.000 TL
Tuzla Karma (Ofis ve Ticari Alanlar) (5)	Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş./Muhtelif	1.9.2016	5 Yıl	1.204.167 TL	1.382.940 TL

(1) İş Kuleleri Kule 2'nin bir bölümünde ve Kule 3'ün tamamında kiracı olan Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. (Şişecam grubu) , Eylül 2016 döneminden itibaren Tuzla Karma'da Ofis alanlarına taşınmış olup, boşaltılan alanlardan kira geliri elde edilmemektedir. Tablodaki aylık kira değerinin, kira ekspertiz değerinin altında kalmasında boşluklar nedeniyle tahsil edilemeyen kira geliri etkili olmuştur.

(2) Ankara İş Kule kiracılarından olan Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun İstanbul'a taşınması sebebiyle 01.05.2016 tarihinden sonra kiracı olduğu alanlardan kira geliri tahsil edilmemiştir. Taşınmazın toplam kira ekspertiz değeri 595.000 TL olup, belirtilen aylık kira değeri rakamı T. İş Bankası A.Ş. Başkent Şubesi'nden elde edilen kira gelirini ifade etmektedir.

(3) Söz konusu taşınmazdan ilk 6 aylık dönemde 280 bin TL kira geliri tahakkuk bazlı elde edilmiş olup kira sözleşmesi turizm sektöründe oluşan konjonktürün etkisiye revize edilerek aylık sabit kirası 20.000 TL olarak değiştirilmiştir. Bu taşınmazdan elde edilecek kira geliri değişken nitelikli olduğundan yıl sonunda kesinleşecek olup, bu dönemde kira ekspertiz değeri ile elde edilen kira gelirinin karşılaştırılması mümkün olacaktır.

(4) Ofis Lamartine'deki boşluklar nedeniyle aylık kira değeri rakamı kira ekspertiz değerinin altında görünmektedir. Kira ekspertiz değerinin altında kiralama bulunmamaktadır.

(5) Tuzla Karma'daki ofis ve ticaret alanlarının bir bölümü Şişecam Grubu'na kiralanmış olup, bahse konu alandan 1.9.2016'dan itibaren kira geliri elde edilmektedir. Bahse konu aylık kira değeri sadece Şişecam grubundan elde edilen rakamı ifade etmektedir.

Geliştirilmekte Olan Projeler**I-İzmir Ege Perla Projesi**

Ege Perla, 18.392 m2'lik arsa üzerinde yer almaktadır. Projede yaklaşık 23.500 m2 kiralananabilir alana sahip, yarı açık mimarisiyle seçkin mağazalara ev sahipliği yapacak alışveriş merkezinin yanı sıra 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte körfez manzarasına sahip konut ve ofisler yer almaktadır. Yaklaşık 485 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahiptir.

Projede Haziran 2016 döneminden itibaren satılmış olan ünitelerin teslimlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2017 itibarıyla projede yer alan ünitelerden 131 adedi teslim edilmiştir. Projedeki AVM'ye ilişkin inşaat çalışmaları tamamlanmak üzere olup, kiralama çalışmalarına devam edilmektedir. 2017 yılının Eylül döneminden itibaren faaliyete geçmesi gereken AVM'den yıllık 17-18 milyon TL civarında brüt kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 27 Haziran 2017 tarihindeki değeri 520.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II-İstanbul Finans Merkezi Projesi

İstanbul Finans Merkezi Projemiz ofis ve ticari alanlardan oluşan, yaklaşık 33.000 m2 kiralanabilir/satılabilir alana ve 70.000 m2 inşaat alanına sahip bir projedir. Projenin inşaat ruhsatı 2015 yılı içinde alınmış ve bu doğrultuda 2016 yılı içinde kaba inşaatına başlanmıştır. Projenin diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak önümüzdeki yıllarda tamamlanması hedeflenmektedir. Finansman hariç 260- 280 milyon TL yatırım bedeli olması beklenen projedeki ünitelerin tamamının kiralanması halinde, tamamlandığı tarihte yıllık 45-50 milyon TL düzeyinde kira geliri hedeflenmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23 Haziran 2017 tarihindeki değeri 182.322.000 TL olarak belirlenmiştir.

III-Kartal Manzara Adalar Projesi ve 395-400 no'lu Parseller

İstanbul Kartal'da geliştirilmekte olan Manzara Adalar, üçü konut ikisi ofis bloğu olmak üzere toplam beş blok ve ticaret alanlarından oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 317.350 m2'dir. Projenin finansman hariç toplam yatırım bedeli 620-640 milyon TL'dir. Projenin 2018 yılının ilk yarısında teslim edilmesi öngörülmektedir. Projede bulunan ofislerin ve ticaret alanlarının kiralanmasından ise toplamda 30-32 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 12 Haziran 2017 tarihindeki değeri 657.395.000 TL olarak belirlenmiştir. Kartal 395-400 no'lu parselin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 12 Haziran 2017 tarihindeki değeri 5.505.000 TL olarak belirlenmiştir.

IV- İstanbul İnistanbul Projesi

İş GYO ve Timur Gayrimenkul'ün (Nef) işbirliği kapsamında İstanbul'un en köklü yerleşim alanlarından biri olan Zeytinburnu ilçesinde bulunan, mülkiyet payı %50- %50 olan arsa üzerindeki müşterek proje geliştirme faaliyetleri devam etmektedir.

2.740 adet konuttan ve az sayıda ticari üniteden oluşan projeye Nef tarafından geliştirilen Foldhome sistemi de dahil edilmiştir. 4 ayrı proje olarak inşa edilen İnistanbul'da yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,5- 1,6 milyar TL hasılat elde edilmesi hedeflenmekte olup, projenin geliştirme maliyetinin finansman hariç 1,1-1,2 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir.* Projede 2018 yılından itibaren teslimlerin başlaması planlanmaktadır.

*Söz konusu hasılat ve yatırım bedelleri toplam projeye ait veriler olup, Şirketimizin payı %50'sidir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23 Haziran 2017 tarihindeki değeri 793.432.000 TL belirlenmiş olup, payımıza düşen %50'lik kısmı için ekspertiz değeri 396.716.000 TL olarak esas alınmıştır.

Arsa Yatırımları:

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	26.12.2016	39.540.000	20%
Levent Arsası	11.10.1999	27.12.2016	4.110.487	2%
Tuzla Arsası	29.01.2016	27.12.2016	150.370.000	78%
Toplam			194.020.487	100%

- **Üsküdar Arsası:** 32.081 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Tuzla Arsası:** 62.655 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ayrıca, mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması kapsamında Şirketimizce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		30.06.2017
Döviz Varlıklar	669.432	1,09%
Vadeli Döviz Tevdiat	600.807	0,98%
Vadesiz Döviz Tevdiat	68.625	0,11%
TL Varlıklar	60.758.885	98,91%
Vadeli TL Mevduat	58.303.025	94,91%
Vadesiz TL Mevduat	1.952.382	3,18%
Yatırım Fonu	467.478	0,76%
Diğer Hazır Değerler	36.000	0,06%
Genel Toplam	61.428.317	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %1'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 61.428.317 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak %96'sı vadeli döviz ve TL mevduatlarından oluşmaktadır. Kalan %3'ü vadesiz mevduatlar,%0,76'sı yatırım fonları, %0,06'sı ise pos cihazı alacakları oluşturmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yılsonuna göre yaklaşık %52 oranında azalmıştır (31.12.2016: 127.262.064 TL).

Döviz tevdiat hesapları bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kuru ile yatırım fonları ise bilanço tarihinde ilan edilen birim pay değeri ile değerlendirilmektedir. Portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

iii. İştirakler:

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 01.06.2015 tarihinde Şirket, Anonim şirket statüsüne kavuşmuştur. Müsterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralama ve satışlara aracılık etmektir.

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1,3 milyar TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,1'ini temsil etmektedir.

Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2017 yılı ilk 6 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 5,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

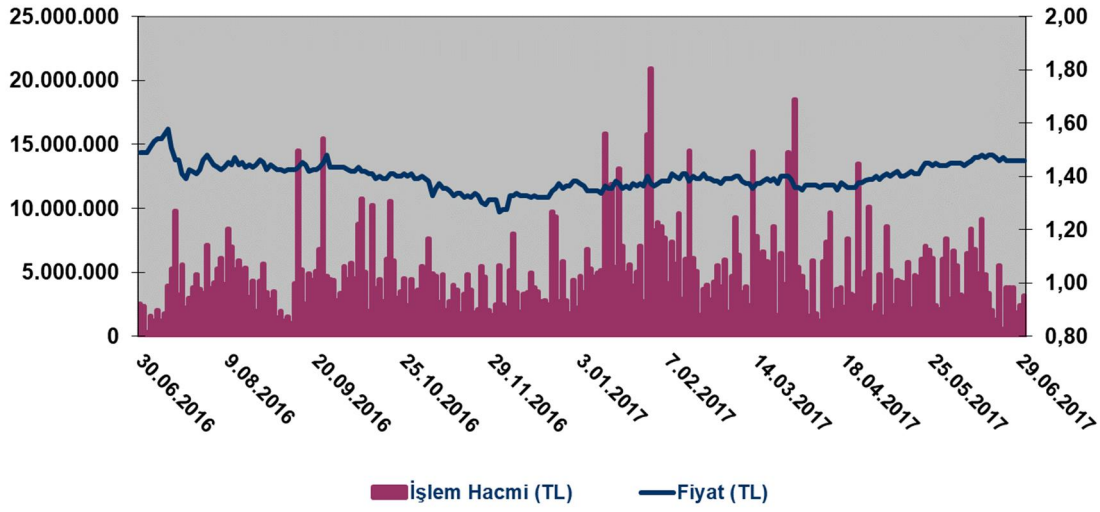
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2015	5,6	1,32*
Ocak-Aralık 2016	4,1	1,38*
Ocak-Haziran 2017	5,7	1,46

* 2017 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi ve bedelsiz sermaye artırımları sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

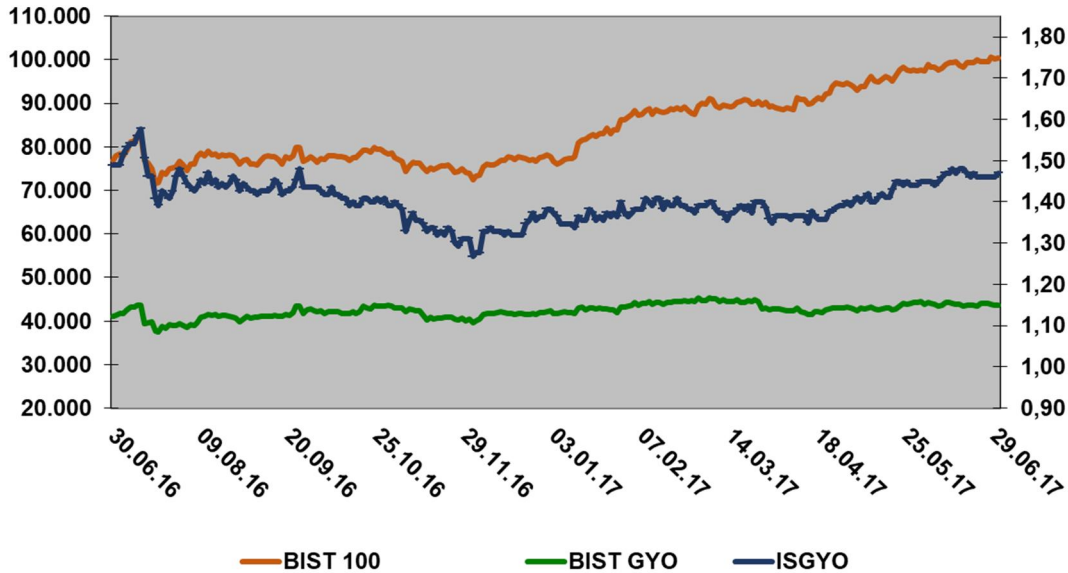
Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka/aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre, Haziran ayı içerisinde İş GYO hisse senedine ilişkin olarak yaklaşık 6 milyon dolar tutarında alış, 2,5 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleşmiş ve ISGYO'nun Haziran ayı net alış bakiyesi yaklaşık 3,5 milyon dolar olmuştur.

Aynı dönem içerisinde, yabancılar tarafından Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde yaklaşık 40,4 milyon dolar tutarında net satış işlemi gerçekleştirilirken, Borsa İstanbul'da ise yaklaşık 260,8 milyon dolar tutarında net alış gerçekleştirilmiştir.

BIST 100&GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2017 yılının ilk 6 aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %28,5 değer kazanmıştır. İş GYO hisse senedi ise aynı dönem içerisinde %5,6 oranında değer kazanarak, %3,5 oranında artış gösteren BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksinin üzerinde performans göstermiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

V-MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygulamaktadır.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.06.2017 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %4,8 oranında artarak 5.121.066.054 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2016: 4.887.020.194 TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %62, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %38'dir.

30.06.2017 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.971 Milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %41'lik bölümü banka kredisinden, %20'si çıkarılmış tahvillerden, %2'lik kısmı ise İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (35,9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %0,03'lük bölümü ise finansal kiralama borcundan oluşmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine kıyasla net karda yaklaşık %51 azalış olmuştur. Kardaki azalışta, 2016 yılı ilk yarısında Ege Perla Projesi'nin satılmış olan ünitelerin teslimleri etkili olmuştur. Ayrıca, dönem karının cari dönemdeki azalmasında yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farklarının önemli etkisi bulunmaktadır. Cari dönemde net gerçeğe uygun değer farkı negatif olarak -7.751.643 TL gerçekleşirken bir önceki yılın aynı döneminde ise 39.713.481 TL pozitif etki sağlamıştır.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.06.2017	31.12.2016
Toplam Varlıklar	5.121.066	4.887.020
Özkaynaklar	3.149.736	3.161.346
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.971.330	1.725.674
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	38,49%	35,31%
Toplam Finansal Borç	1.209.856	1.043.049
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	23,63%	21,34%
(Bin TL)	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Hasılat	124.849	248.635
Satışların Maliyeti	30.823	139.060
Brüt Kar	94.025	109.575
Faaliyet Karı	68.941	129.111
Net Dönem K/Z	52.140	107.017
Brüt Kar / Hasılat (%)	75,31%	44,07%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	1,66%	3,76%

ii) Finansal Borçlar

a) Banka Kredileri

Kullanılan kredilere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (EUR)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
23.12.2010	Avro (EUR)	Euribor+ %3,5	9.700.943	9.711.050	29.121.825	T.İş Bankası A.Ş.den kullanılmıştır.

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (USD)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
04.10.2013	Amerikan Doları (USD)	Libor + %4,25	58.148.304	33.734.418	170.197.500	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. 1

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
10.04.2015	Türk Lirası (TL)	11,75	30.893.261	83.454.545	T.İş Bankası A.Ş.'den TUTOM projemizin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. 1

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
30.12.2013	Türk Lirası (TL)	11,90	20.011.598	-	T.İş Bankası A.Ş.'den Topkapı/Zeytinburnu arsası alımında kullanılmıştır. 2

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,50	30.529.148	128.571.429	Tuzla arsası alımında, T.İş Bankası A.Ş.'den kullanılmıştır. 3

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,15	13.857.019	33.333.333	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. 'den hakediş fatura bedellerinin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. 4

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
19.01.2017	Türk Lirası (TL)	13,50	3.068.219	120.000.000	T. İş Bankası A.Ş. 'den projelerin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. 5

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
31.05.2017	Türk Lirası (TL)	15,10	873.695	100.000.000	Akbank A.Ş. 'den projelerin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. 6

30 Haziran 2017 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde aktifleştirilen finansman gideri 186.874.002TL'dir.

1-) T. İş Bankası A.Ş. tarafından 04.10.2013'te tahsis edilen, 2 yılı anapara ödemesiz, toplam 10 yıl vadeli 110 milyon USD'lik proje finansmanı tutarı, 19.12.2014' te 135.000.000 USD' ye yükseltilmiştir. 30.09.2015 tarihine kadar bu limitten kullanılan kredi anapara tutarı 75.000.000 USD olmuştur. Para piyasalarındaki gelişmeler sonucu, Şirketimizin menfaatine olduğu gerekçesi ile limiti 135.000.000 USD olan uzun vadeli kredimizin kullanılmayan 60.000.000 USD tutarındaki kısmı Türk Lirası'na çevrilmiştir. Türk Lirasına çevrilen kısım tek seferde 153.000.000 TL olarak, %11,75 faiz oranından, 1 yıl anapara geri ödemesiz 6 ayda bir faiz ödemeli, 12. aydan itibaren ise 6 ayda bir anapara faiz ödemeli olmak üzere toplam 6 yıl vadeli olarak kullanılmıştır.

2-) Söz konusu kredi, İstanbul Projesi arsasının alımı için kullanılmıştır. 4 yıl vadeli olan kredinin, ilk 1,5 yılı anapara ödemesiz, kalan 2,5 yılı 6 ayda bir kez altı eşit taksitte anapara geri ödemelidir.

3-) Tuzla arsasının alımında T. İş Bankası A.Ş.'den 150 milyon TL tutarında finansman sağlanmıştır. Kredinin ilk 2 yılı anapara ödemesiz ve kalan 3 yılı anapara ödemeli olup, %14,50 + BSMV sabit faizli olarak kullanılmıştır.

4-) Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'den projelerin hakediş bedellerinin finansmanı amacı ile 50.000.000 TL'lik kredi kullanımı sağlanmıştır. Söz konusu tutar Topkapı İstanbul, Kartal Manzara Adalar, İzmir

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ege Perla ve İstanbul Finans merkezi hakediş ödemeleri için kullanılmıştır. 1 yılı anapara ve kar payı ödemesiz; kalan 4 yılı ise kar payı ve anapara ödemeli olan finansman, %14,15 + BSMV sabit kar paylı olarak kullanılmıştır.

5-) Şirketimizin geliştirmekte olduğu projelerin finansmanında kullanılmak üzere T. İş Bankası A.Ş.'den 4 yıl vadeli, 120.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanılmıştır. Sağlanacak fonun devam eden projelerin finansmanında kullanılması amaçlanmıştır. Söz konusu kredinin, ilk 2 yılı anapara ödemesiz, kalan 2 yılı 6 ayda bir kez beş eşit taksitte anapara ödemeli olup, %13,50 + BSMV sabit faizli olarak kullanılmıştır.

6-) Şirketimizin geliştirmekte olduğu projelerin finansmanında kullanılmak üzere Akbank A.Ş.'den 5 yıl vadeli, 100.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanılmıştır. Sağlanacak fonun devam eden projelerin finansmanında kullanılması amaçlanmıştır. Söz konusu kredinin, ilk 2 yılı anapara ödemesiz, kalan 3 yılı 3 ayda bir kez beş eşit taksitte anapara ödemeli olup, %15,10 + BSMV sabit faizli olarak kullanılmıştır.

b) Çıkarılmış Tahviller

Çıkarılmış tahvillere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

TRISGY31915 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
5.4.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 213.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleşmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 07.04.2016 olup, itfa tarihi 29.03.2019'dur.

TRISGY61912 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
29.06.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 100.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleşmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 1.7.2016 olup, itfa tarihi 28.06.2019'dur.

TRISGY61912 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
11.10.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 87.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleşmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 13.10.2016 olup, itfa tarihi 10.10.2019'dur.

c) Finansal Kiralama İşlemleri: Şirket, İş Finansal Kiralama A.Ş ile 08.12.2014'te Ege Perla Projesindeki konut ve avm'ye ekipman temini sağlamak amacıyla, 12.08.2015' te ise Kartal Manzara Adalar Projesi'ne ekipman temini sağlamak amacıyla finansal kiralama sözleşmesi yapmıştır. 30.06.2017 itibarıyla mali tablolardaki finansal kiralama tutarı 6.182 bin TL'dir. Tutarın tamamı kısa vadeli finansal kiralama borcudur.

Risk Yönetimi:

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

İç Kontrol ve Denetim Sistemi:

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

VII- ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER

İşletmeci Şirket

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camiş Yatırım Holding A.Ş.	10,89
Ş2Diğer	2,78
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi
Ödenen Ücret	Otopark dışındaki yerler için m ² bazında işletme gideri kiracılar ve bir kısım yerler için sözleşmeye bağlı olarak İş GYO tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri, işletmeci şirket tarafından fatura edilmektedir.

Portföy Yönetim Şirketi

Unvanı	İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	70
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	20
Diğer	10
Faaliyet Konusu	Portföy yönetimi
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	Yıllık bazda sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden 1 yıl süre ile uzatılmaktadır.
Hizmet Kapsamı	İş GYO tarafından belirlenen limitler dahilinde sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimi

Aracı Kurum

Unvanı	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	65,65
İş Factoring Finansman Hizm. A.Ş.	2,43
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2,43
Diğer	29,49
Faaliyet Konusu	Aracı kurum sıfatıyla sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.07.2009 – Süresiz
Hizmet Kapsamı	Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla İş GYO nam ve hesabına alınması, satılması, takas ve saklama kuruluşlarında saklanması ve yatırım araçlarından doğan hakların kullanılması ile repo- ters repo işlemlerinin yapılması

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Cevdet Dinemit	37,99
Halil İbrahim Akyıldız	10
Abdulkadir Ali Yertut	10
Eren Kurt	10
Berrin Kurtuluş Sever	31
Ahmet İpek	1
Mehmet Gökhan Menteş	0,0002
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerleme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Onur Kaymakbayraktar	25
Tayfun Kuru	25
Barış Metekoğlu	25
Mehmet Ayıkandır	25
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerleme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Nurettin Kulan	37
Batuhan Baş	16
Alican Koçali	16
Uğur Avcı	16
Aynur Kulak	10
Tuğba Gökler	5
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerleme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bağımsız Denetim Şirketi

Unvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Hatice Dilek Çilingir	14
Selim Elhadeş	7
Sinem Arı Öz	7
Zeynep Okuyan Gökyılmaz	7
Fatma Ebru Yücel	7
Emin Ethem Kutucular	7
Kaan Birdal	7
Ferzan Tabakoğlu	7
Ayşe Zeynep Deldağ	7
Seda Akkuş	7
Yaşar Bivas	7
Diğer	16
Faaliyet Konusu	İşletmelerin yıllık finansal tablo ve diğer finansal bilgilerini, bu tablo ve bilgiler için belirlenen kriterlere uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla, genel kabul görmüş bağımsız denetim standartlarında öngörülen gerekli tüm bağımsız denetim tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve değerlendirerek rapora bağlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	28.03.2017 – 3 yıl
Hizmet Kapsamı	Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer ara dönemlerde uygulanan muhasebe politikaları ile uyumunu gözden geçirmek ve dikkate gelen hususları şirket yönetimiyle paylaşmak.

Denetim-Tasdik ve Vergi Danışmanlığı Şirketi

Unvanı	Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Adnan Nas	40
Zeki Gündüz	15
Kadir Baş	15
Mehmet Faruk Sabuncu	15
Diğer	15
Faaliyet Konusu	Kanuni defter ve belgelerin, ilgili mali tabloların vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde denetimi, yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin mevzuata uygunluk kontrolü yapılarak tasdik edilmesi, Tam Tasdik Raporu'nun düzenlenmesi ve vergi danışmanlığı hizmeti
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	11.04.2016 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VIII- DİĞER KONULAR

Şirketin 23 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı sonrasında toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi hem Kamuyu Aydınlatma Platformu hem de Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuştur. Genel Kurul toplantısı sonuçları 31.03.2017 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket ödenmiş sermayesi, Yönetim Kurulu'nun 31 Mart 2017 tarihinde yapılan toplantısında; 23 Mart 2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 2016 yılı safı karından 63.750.000 TL'nin pay biçiminde dağıtılmasına ilişkin alınan karar doğrultusunda; mevcut 850.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2016 yılı kar payından karşılanmak üzere 63.750.000 TL artırılarak 913.750.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Şirket'in, mevcut kira gelirlerinin artırılması ve portföyün çeşitlendirilmesi kapsamındaki yatırım stratejisi doğrultusunda ve birleşme sonucu yaratılacak sinerji dikkate alınarak, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde birleşme görüşmelerine başlanmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 18 Temmuz 2017 tarihli toplantısında, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, Şirket'in 18 Nisan 2017 tarihli Yönetim Kurulu kararına dayanılarak yürütülen TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün halinde Şirket tarafından devralınması suretiyle TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirket bünyesinde birleşmesi işlemine ilişkin olarak, fiili ve teknik nedenlerle 31 Aralık 2016 tarihli yıllık finansal tabloların birleşmeye esas alınması halinde birleşme işleminin mevzuatta öngörülen süre içerisinde tamamlanamayacağının anlaşılması ile birleşme kararı sonrasında meydana gelen gelişmeler de değerlendirilerek, birleşme işleminden vazgeçilmesine, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirket arasında imzalanmış olan Birleşme Sözleşmesi'nin sona erdirilmesine, 14 Haziran 2017 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılmış olan başvurunun geri alınmasına, gerekli işlemlerin ifası ile ilgili olarak Şirket yönetiminin yetkili ve görevli kılınmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 30.06.2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 82'dir. (31.12.2016: 80)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Çarşı, Otopark
Talep Tarihi ve Sayısı	21.09.2016-005
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İŞGYO/005
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 825.775.000 TL / KDV DAHİL 974.414.500 TL
Sigorta Değeri(TL)	63.777.120 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	21.09.2016-002
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İŞGYO/002
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 128.025.000 TL / KDV DAHİL 151.069.500 TL
Sigorta Değeri(TL)	38.277.360 TL

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.11.2016 003-2016/9784
Değerleme Tarihi	22.11.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel, 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir işhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 101.115.000 TL / KDV DAHİL 119.315.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	15.975.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.11.2016 003-2016/9777
Değerleme Tarihi	24.11.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Altındağ ilçesi, Fevzipaşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 44.320.000 TL / KDV DAHİL 52.297.600 TL
Sigorta Değeri(TL)	13.315.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.11.2016 003-2016/9778
Değerleme Tarihi	23.11.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay mahallesi, 1163 ada, 4 parsel 873 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas apartman
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 38.295.000 TL / KDV DAHİL 45.188.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.985.000 TL

Değerleme Konusu	Antalya-Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.11.2016 003-2016/9779
Değerleme Tarihi	23.11.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 341 ada, 77 parsel 479 m2 alanda kayıtlı kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 22.015.000 TL / KDV DAHİL 25.977.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.680.000 TL

Değerleme Konusu	Kapadokya Lodge Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.12.2016 003-2016/9774
Değerleme Tarihi	8.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekeç İlçesi, Uçhisar Köyü, Nar Deresi Mevkii, tapunun 30.K.1B Pafta, 122 Ada, 2 ve 3 parselde kayıtlı 40.236 m2 arsa ve üzerinde yer alan otel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 24.250.000 TL / KDV DAHİL 28.615.000TL
Sigorta Değeri(TL)	15.680.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	21.09.2016-006
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İSGYO/006
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 479.965.000 TL / KDV DAHİL 566.358.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	26.201.637 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	21.09.2016-003
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İSGYO/003
Değerleme Tarihi	20.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 12.312.000 TL / KDV DAHİL 14.528.160 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.781.600 TL

Değerleme Konusu	Carrefoursa (Eski Real Hipermarket) Hipermarket Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2016
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2016 ISGY-1611001
Değerleme Tarihi	5.12.2016-23.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Büyükdere İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii'nde bulunan ve tapunun 21 ada, 243DN2B-244DN3C pafta, 102 ve 103 parselleri ile F21D24D4B pafta 109 parsellerde toplam 22.331,45 m2 alanda kayıtlı alışveriş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 110.000.000 TL / KDV DAHİL 129.800.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	42.783.200 TL

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	21.09.2016-007
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İSGYO/007
Değerleme Tarihi	22.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 62.343,69 m2 olan arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 146.620.000 TL / KDV DAHİL 173.011.600 TL

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Ticari Alanları
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2016
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2016 ISGY-1611003
Değerleme Tarihi	12.12.2016-23.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 2.600.000 TL / KDV DAHİL 3.068.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	270.900 TL

Değerleme Konusu	TUTOM
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	2.12.2016 003-2016/9782
Değerleme Tarihi	29.11.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 862.565.000 TL / KDV DAHİL 1.017.826.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	463.635.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Karma
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2016 003-2016/9781
Değerleme Tarihi	23.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 274.812.000 TL / KDV DAHİL 324.278.160 TL
Sigorta Değeri(TL)	186.520.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	07.06.2017
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2017 003-2017/4533
Değerleme Tarihi	27.06.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 520.000.000 TL / KDV DAHİL 613.600.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	-

Değerleme Konusu	Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.11.2016 003-2016/9775
Değerleme Tarihi	22.11.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 48.890.000 TL / KDV DAHİL 57.690.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.780.000 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	21.09.2016-004
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İŞGYO/004
Değerleme Tarihi	22.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 39.540.000 TL / KDV DAHİL 46.657.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	10.06.2017
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	15.06.2017 - 003-2017/4405
Değerleme Tarihi	12.06.2017
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 657.395.000 TL / KDV DAHİL 775.726.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2016
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2016 ISGY-1611002
Değerleme Tarihi	12.12.2016-23.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 4.110.487 TL / KDV DAHİL 4.850.375 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	16.05.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.06.2017 ISGY-1705001
Değerleme Tarihi	29.05.2017-21.06.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 182.322.000 TL / KDV DAHİL 215.139.960 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	İn İstanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	16.05.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.06.2017 ISGY-1705002
Değerleme Tarihi	29.05.2017-21.06.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta, 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 396.716.000 TL / KDV DAHİL 468.124.880 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2016 003-2016/9787
Değerleme Tarihi	22.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 62.655 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 150.370.000 TL / KDV DAHİL 177.436.600 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal 395-400 no'lu parseller
Talep Tarihi ve Sayısı	10.06.2017
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	15.06.2017 003-2017/4406
Değerleme Tarihi	12.06.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2274 ada içerisindeki arsa vasıflı 170 m2 yüzölçümlü 400 no'lu parsel ile 10050 ada içerisindeki arsa vasıflı 1.204,05 m2 yüzölçümlü 395 no'lu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 5.505.000 TL / KDV DAHİL 6.495.900 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	61.428.317	127.262.064
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.783.970.179	4.521.787.358
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.692.141	1.563.593
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	--
Diğer varlıklar		273.975.417	236.407.179
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.121.066.054	4.887.020.194
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.209.856.019	1.043.049.106
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	15.606.557	12.324.486
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	6.181.707	11.611.482
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.149.735.739	3.161.345.656
Diğer kaynaklar		739.686.032	658.689.464
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.121.066.054	4.887.020.194
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
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)	60.924.840	125.695.426
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)	44.099.801	43.650.487
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	1.692.141	1.563.593
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	21.735.521	14.703.799
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	-	--

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy sınırlamaları		İlgili düzenleme	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016	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)	2%	3%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	40%	34%	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%	3%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami %10