

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

30 EYLÜL 2019
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



Building a better
working world

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59
34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

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

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 ("Şirket") 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet 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 30 Ekim 2019 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız 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 bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



30 Ekim 2019
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Temmuz – 30 Eylül 2019 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Gayrimenkul Portföyü	8
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	11
• İştirakler	11
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	12
V- Mali Tablolar	13
• Genel Mali Tablo Bilgileri	13
• Finansal Borçlar	13
VI- Şirket İç Sistemleri	14
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	14
VIII- Diğer Konular	15
IX- Ekler	16

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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	: 0850 724 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 Tebliğ'in izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL'lik bölümü A grubu ve 957.380.357,183 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 Eylül ayı sonu itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	958.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

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

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	456.800.686	47,65%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11%
Diğer	433.797.600	45,24%
Toplam	958.750.000	100,00 %

Kaynak: 27.09.2019 tarihli KAP verisidir.

MKK'nın Eylül sonu raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 419,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %43,75'tir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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	-
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Prof. Dr. Arzu Erdem	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nihat Uzunoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
İ. Hakkı Akşener	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Türk	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-

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 26 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, 2018 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kar Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem karları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kardan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kardan kalan bakiyenin geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

II- 1 TEMMUZ-30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**EKONOMİK GELİŞMELER****Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler**

Fed, Eylül ayında yapılan para politikası toplantısında, politika faizini öngörüler paralelinde indirerek %1,75-2,00 bandına çekmiştir. 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise; 2019 için %2,2'ye çıkarırken, %2 olan 2020 öngörüsünü değiştirmemiştir.

Öte yandan Avrupa Merkez Bankası 12 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantıda faiz oranlarını 10 baz puan indirerek -%0,50'ye çekmiştir. 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin ekonomik büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiş; 2019, 2020, 2021 yıllarına dair enflasyon öngörülerini de düşürmüştür. Buna göre 2019 yılını %,1,1'lik büyümeyle tamamlayacağını, yılsonunda enflasyonun ise %1,2 olacağını tahmin etmiştir.

OECD, Mayıs raporunda 2019 yılı için Türkiye ekonomisine yönelik %2,6 olan daralma tahminini %0,3 olarak revize ederken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörüsünü %1,6'da bırakmıştır.

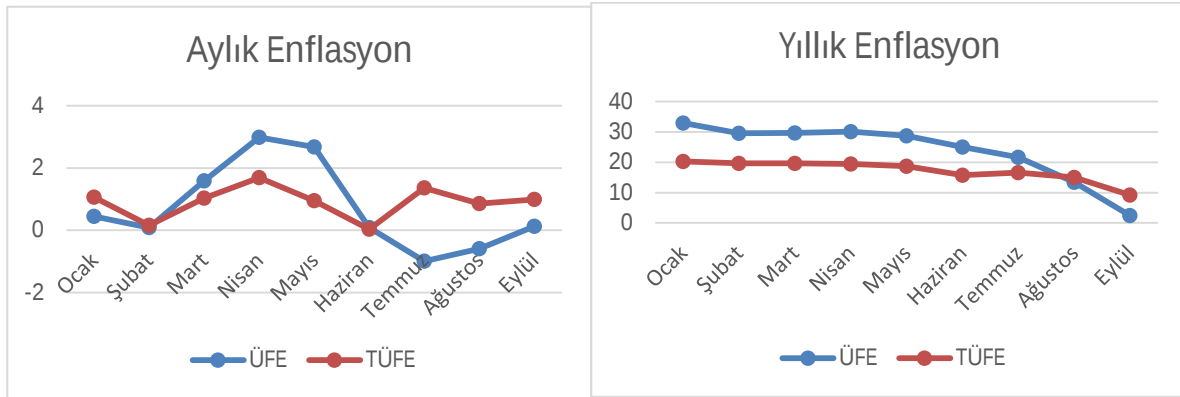
Fitch ise, Türkiye'ye dair değerlendirmesinde, ekonominin ikinci çeyrekte beklentilerden daha güçlü bir performans sergilediğini belirtmiş ve 2019 yılının tamamı için GSYH büyüme beklentisini Haziran ayında duyurduğu -%1,1'den -%0,3'e yükseltmiştir.

Yurt içi Ekonomik Gelişmeler

Bu çeyrekte ekonomik aktivitenin istikrarlı bir görünüm kazanmaması güven endekslerine yansımış, tüketici güven endeksi 55,8'e inmiştir.

Öte yandan Eylül ayı TÜFE'deki aylık artışı %0,99 ile %1,3 olan piyasa beklentisinin oldukça altında gerçekleşmiştir. Yurt içi ÜFE ise bu dönemde %0,13 oranında artış kaydetmiştir.

Yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %9,26'ya gerilemiş, ÜFE'deki yıllık artış da bu dönemde %2,45 ile Eylül 2016'dan bu yana en düşük düzeyine inmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde yaz aylarında yaşanan kur şokunun da etkisiyle yıllık TÜFE ve ÜFE enflasyonları sırasıyla %24,52 ve %46,15 düzeyine çıkmıştı.



Kaynak: TÜİK

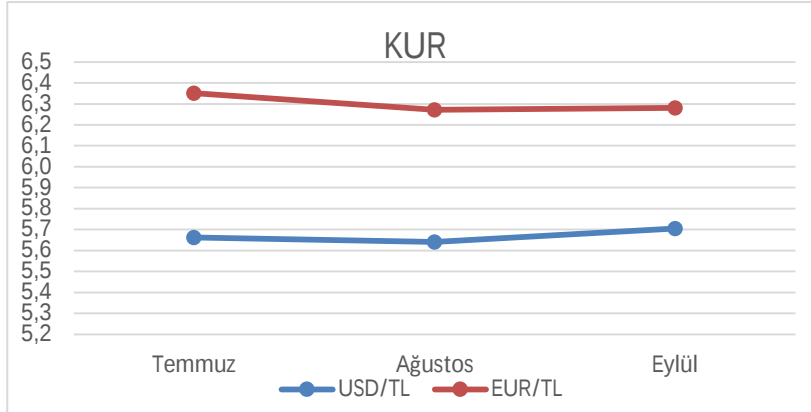
Temmuz ayındaki toplantısında faizleri 425 baz puan düşüren TCMB, 12 Eylül'deki toplantısında politika faizi olan haftalık repo ihale faizini 325 baz puan daha aşağı çekerek %16,50'ye indirmiştir. TCMB'nin yılın geri kalanında faiz indirimlerine kademeli biçimde devam edeceği şeklinde yorumlanmıştır.

Ocak ayından bu yana yıllık bazda sürekli gerileyen konut kredileri, 3. çeyrekte artış göstererek 185 milyar TL düzeyine ulaşmıştır. Bankalarca açılan kredilere uygulanan ağırlıklı ortalama yıllık faiz oranlarına bakıldığında Eylül ayının son haftasında konut kredisi faizleri %13,02 olmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bu dönemde, büyüme ve enflasyon oranlarında meydana gelen iyileşmeler kura da yansımış ve Ağustos ayında USD kuru 5,4744'e kadar gerilemiştir. Eylül ayını; USD kuru 5,6591; EUR kuru ise 6,1836 ile tamamlamış ve TL önceki çeyreklere göre daha iyi bir ivmede seyretmiştir.



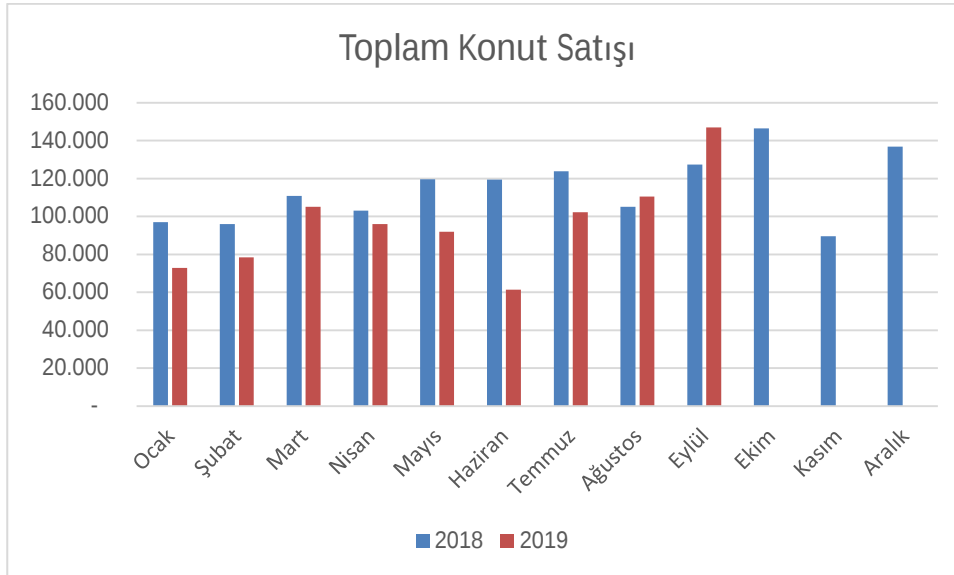
Kaynak: TCMB

Yurt içinde Hükümet'in orta vadeli hedeflerini içeren Yeni Ekonomi Programı (YEP) açıklanmıştır. YEP'te enflasyon temel mücadele alanı olarak belirlenirken 2019'daki dengelenme sürecinde elde edilen kazanımların korunmasının ve geliştirilmesinin amaçlandığı ifade edilmiştir. Bu kapsamda, cari dengede kaydedilen iyileşmenin korunması ve bütçe açığı/GSYH oranının program dönemi boyunca %3'ün altında kalması hedeflenmiştir. YEP'e göre Türkiye ekonomisinin 2019 yılında %0,5, 2020 yılında ise %5 büyüyeceği; TÜFE'nin 2019 sonunda %12'ye, 2020 sonunda ise %8,5'e ineceği tahmin edilmiştir.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Konut Piyasası

Türkiye genelindeki 2019 yılının Eylül ayında, kredi oranlarındaki düşüş ve enflasyon ve kurdaki iyileşmelere bağlı olarak konut satışlarında yükselme olmuş ve bir önceki yılın aynı ayına göre %15 artış meydana gelmiştir. Yılın 3. çeyreğinde toplamda 359.677 adet konut satılmıştır.

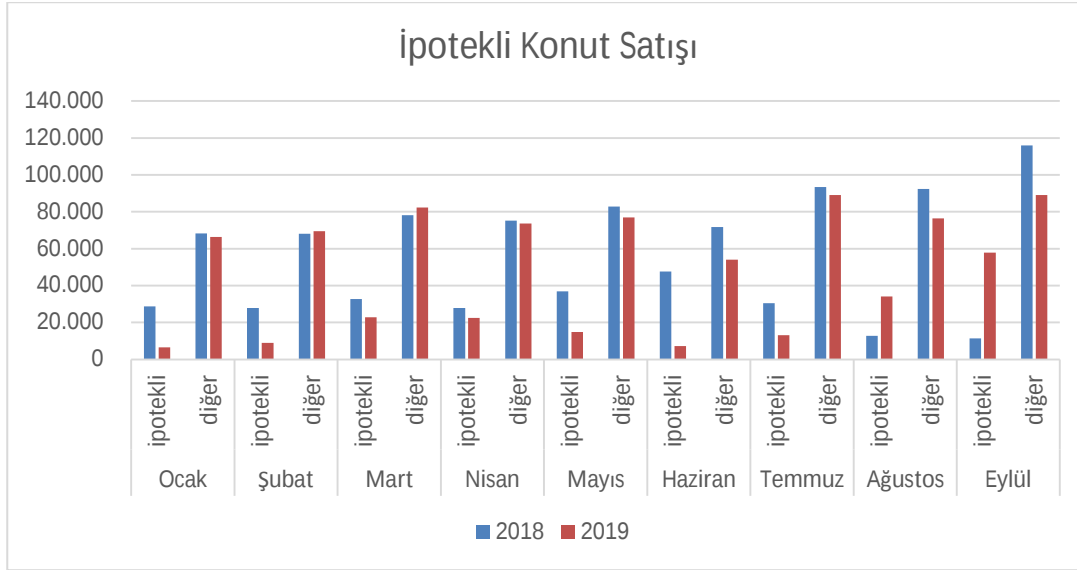


Kaynak: TÜİK

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

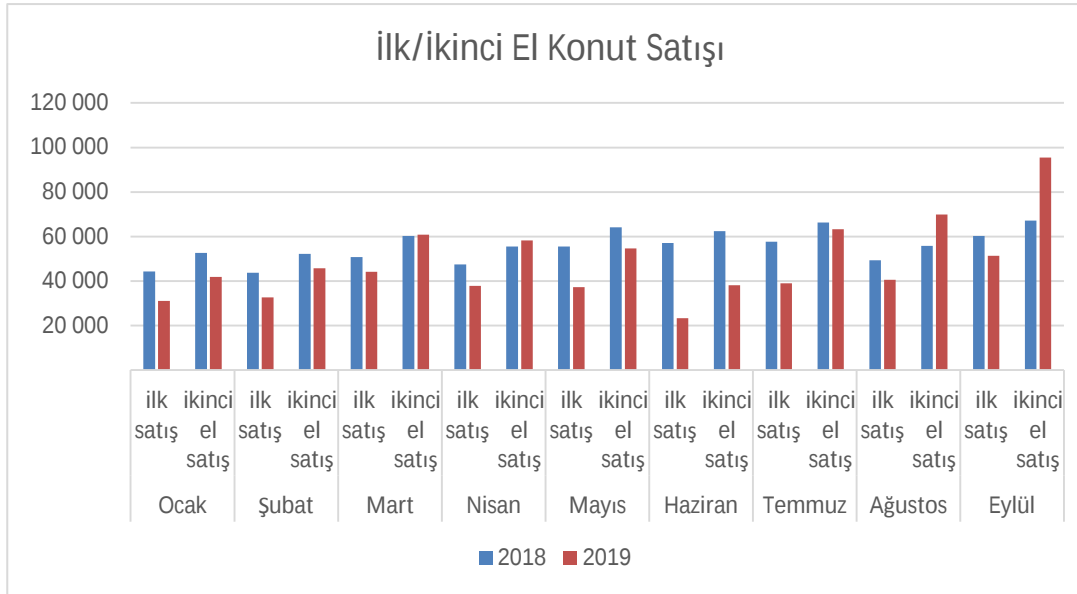
30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2018 yılı 3. çeyreğinde Türkiye genelindeki toplam satışların %15'ini ipotekli satışlar oluştururken, 2019 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı %29'a çıkmıştır. İpotekli satışların sayısı, kredi faiz oranlarındaki düşüğe bağlı olarak, bu çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre %93 artarak 105.023 adet olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2018 yılı 3. çeyreğinde %53 iken, 2019 yılı 3. çeyreğinde %64'e yükselmiştir. İkinci el konut satışlarında artış kaydedilirken, ilk kez satılan konutlarda ise geçen yıla göre azalış olmuş; 2018 yılı 3. çeyreğinde 167.198 konut ilk kez satılırken, 2019 yılı aynı dönemde ilk kez satılan konut sayısı %22 oranında azalarak 130.958 adet olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

Kurdaki azalış yabancıya konut satışlarını az da olsa etkilemiş ve yabancıların konut talebinde önceki dönemlere göre bu çeyrekte bir miktar azalış meydana gelmiştir. Yabancıya yönelik konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre bu yılın 3. çeyreğinde %3 oranında bir azalış kaydedilmiştir.

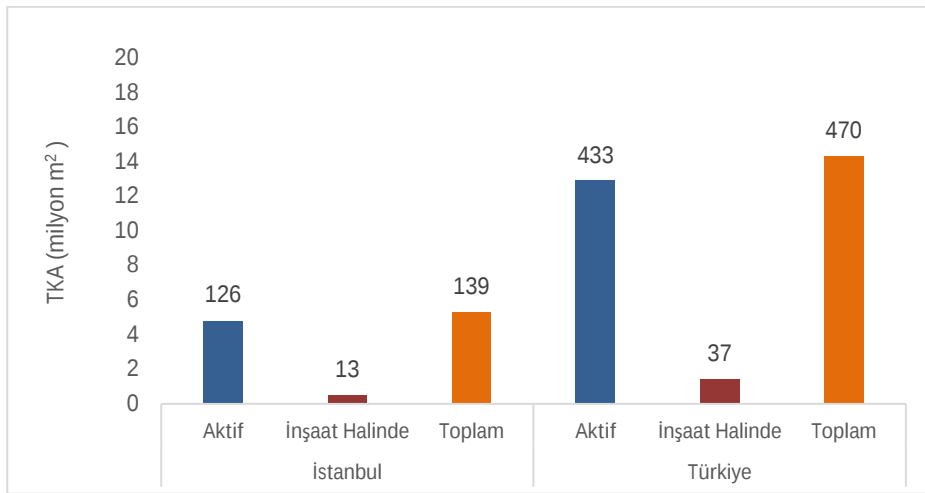
Perakende Piyasası

Türkiye’de aktif AVM sayısı 433 civarında olup toplam kiralanabilir alan ise yaklaşık 13 milyon m²’dir. ¹

2019 yılı perakende piyasası için önceki yıllara göre daha olumsuz bir hava esmektedir. Enerji ve işgücü maliyetlerindeki önemli artış AVM yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek oranda artmasına sebep olmuştur.

Gelecek yıllarda açılacak yeni AVM projelerinin sayısında düşüş beklenmekte olup, bu durumun mevcut AVM’lerde yeniden kiralama ve eskiyen AVM’lerin yenilenmesi süreçlerinin işlemesine sebep olacağı düşünülmektedir.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; Ağustos 2019 döneminde AVM’lerdeki perakende ciro endeksi, geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %7,8 oranında artış kaydetmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği Ağustos 2019’da 1.312 TL olarak kaydedilmiştir. Metrekare verimliliğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre en yüksek artış yiyecek-içecek kategorisinde gerçekleşmiştir.



Sütun üstündeki sayılar, perakende sektöründeki toplam AVM sayısını belirtmektedir.

Ofis Piyasası

Merkezi İş Alanı (MİA)’nda A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %29,7, kira ortalaması ise yaklaşık 19 USD/ m²/ ay olarak kaydedilmiştir.

MİA Dışı-Avrupa’da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %22,5 olurken, kira ortalaması 12,6 USD/ m²/ ay olarak kaydedilmiştir.

Asya yakası ve özellikle Ataşehir bölgesi, MİA’ya göre düşük kira seviyelerinden dolayı ofis piyasasında son yıllarda daha çok tercih edilmeye başlamış ve yeni ofis inşaatları bu bölgede önceki yıllara göre artış göstermiştir. Bölgede boşluk oranları %24,1, kira ortalaması ise 14,3 USD/ m²/ ay civarında gerçekleşmiştir. ²

(1)Kaynak: JLL

(2)Kaynak: JLL ve Propin

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

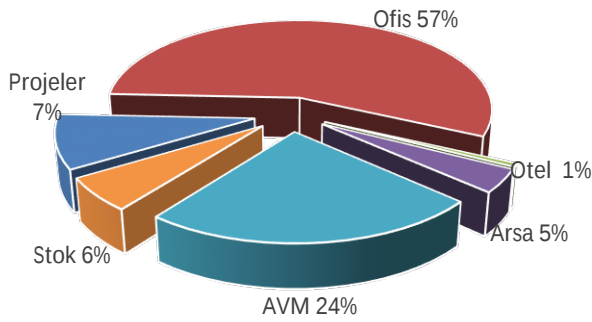
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.09.2019 tarihi itibarıyla portföy değeri 4.835 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.09.2019	31.12.2018
Gayrimenkuller Toplamı	4.780.332	4.877.225
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	51.097	54.237
İştirakler	3.350	3.088
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	4.834.779	4.934.550

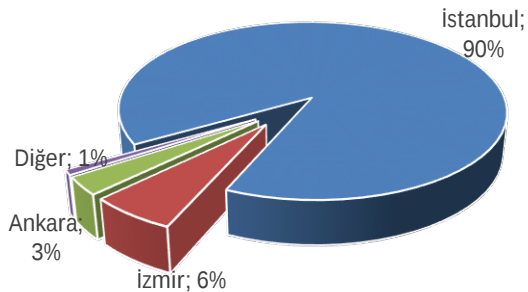
Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %99'u gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %57 ofis, %24'ü perakende, %7 proje*, %6 stok*, %5 arsa ve %1'i otel şeklindedir.

* Stok; İzmir Ege Perla, Topkapı İnistanbul ve Kartal Manzara Adalar için henüz satılmamış ve/veya henüz teslimi yapılmayan üniteleri göstermekte olup, maliyet değeri alınmıştır. Projeler içerisinde yer alan Topkapı İnistanbul'un 4. Etapı maliyet değeri ile gösterilmiştir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %90, İzmir %6, Ankara %3, Diğer %1 şeklindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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 ekspertiz değeri bazında dağılımı; %69 ofis, %30 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	Dağılımı
Ofisler			2.736.705.740	69,5 %
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	20.12.2018	1.076.500.000	27,3%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	24.12.2018	899.980.000	22,9%
Tuzla Karma – Ofis	8.12.2010	12.12.2018	261.360.000	6,6%
Kartal Manzara Adalar Ofis		24.12.2018	183.660.740	4,7%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	27.12.2018	149.630.000	3,8%
Maslak Binası	14.05.2001	12.12.2018	112.540.000	2,9%
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	20.12.2018	53.035.000	1,3%
Perakende			1.171.164.980	29,7 %
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	14.12.2018	575.512.500	14,6%
Ege Perla Alışveriş Merkezi		27.12.2018	252.680.000	6,4%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	17.12.2018	185.675.000	4,7%
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	24.12.2018	71.705.000	1,8%
Kartal Manzara Adalar Ticari Alan		28.12.2018	39.217.480	1,0%
Tuzla Karma - Çarşı	8.12.2010	12.12.2018	28.800.000	0,7%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	18.12.2018	14.975.000	0,4%
Tuzla Çınarlı Bahçe Market ve Dükkanlar	14.10.2009	13.12.2018	2.600.000	0,1%
Otel			29.740.000	0,8 %
Kapadokya Lodge Otel	7.10.2010	25.06.2019	29.740.000	0,8%
Toplam			3.937.610.720	100,0 %

Kira geliri yaratan taşınmazlarda ortalama kira süresi 5 yıl olup, kira süreleri, anlaşmanın veya yatırım modelinin türüne bağlı olarak farklılık gösterebilmektedir. Anahtar teslim gerçekleştirilen projelerde 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri *
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	Türkiye İş Bankası A.Ş. SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	T. İş Bankası A.Ş. 01.11.2015/ SoftTech 01.01.2019	25 Yıl / 1 Yıl	7.744.271 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.977.467 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.818.042 TL
Tuzla Karma (Tuzla Ofis & Tuzla Meydan Çarşısı)	Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş./Muhtelif	1.09.2016 / Muhtelif	5 Yıl / Muhtelif	2.028.891 TL
Marmara Park AVM	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	1.10.2011	72 Yıl	241.667 USD
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	650.867 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	455.173 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	358.881 TL
Kapadokya Lodge Otel	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.03.2014	12 Yıl	250.000 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	198.488 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	79.090 TL
Ege Perla Konut – Ofis	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	42.235 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.08.2019	1 Yıl	27.563 TL
Çınarlı Bahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	10.715 TL

(*)Tabloda yer alan aylık kira değeri kiralanan alanlara ilişkindir.

(**) Tabloda yer alan aylık kira değeri ½ Şirket payına düşen tutardır.

Geliştirilmekte Olan Projeler

İstanbul Konut Projesi

İş GYO ve Timur Gayrimenkul'ün (Nef) işbirliği kapsamında İstanbul'un en köklü yerleşim alanlarından biri olan Zeytinburnu ilçesinde geliştirilen İstanbul Konut Projesi, 2.724 adet konut ve 17 adet ticari üniteden oluşmaktadır. 4 ayrı proje olarak inşa edilen İstanbul'da yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,6 milyar TL hasılat elde edilmesi hedeflenmekte olup, projenin geliştirme maliyetinin finansman hariç 1,2 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir.*

Projenin I., II. ve III. etabı tamamlanarak, 30 Eylül 2019 itibarıyla 2.079 adet konut alıcılarına teslim edilmiştir. IV. etap inşaatı devam etmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 21 Aralık 2018 tarihindeki değeri 1.338.444.000 TL belirlenmiş olup, payımıza düşen %50'lik kısmı için ekspertiz değeri 669.222.000 TL olarak esas alınmıştır.

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

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi Projesi, yaklaşık 33.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana ve 70.000 m² inşaat alanına sahiptir. Projenin kaba inşaatı tamamlanmıştır. Finansman hariç yaklaşık 320 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 27 Aralık 2018 tarihindeki değeri 200.103.000 TL olarak belirlenmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	12.12.2018	44.912.500	20%
Levent Arsası	11.10.1999	13.12.2018	6.401.878	3%
Tuzla Arsası	29.01.2016	12.12.2018	174.550.000	77%
Toplam			225.864.378	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 alana sahip olup; arsa üzerinde Şirketin geliştirmeyi planladığı Tuzla Konut Projesinin, mevcut konjonktür dikkate alınarak, uygun yatırım koşulları oluşuncaya kadar ertelenmesine karar verilmiştir.

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 Tecim ile sözleşme imzalanmıştır.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		30.09.2019
Döviz Varlıkları	4.342	0,01 %
Vadesiz Döviz Tevdiat	4.342	0,01%
TL Varlıkları	51.092.910	99,9 %
Vadeli TL Mevduat	43.981.575	86,07%
Vadesiz TL Mevduat	1.638.223	3,21%
Yatırım Fonu	5.422.429	10,61%
Diğer Hazır Değerler	50.683	0,10%
Genel Toplam	51.097.252	100 %

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %1'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 51.097.252 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %86'sı vadeli TL mevduatlarından, kalan %3'ü vadesiz döviz ve TL mevduattan, yaklaşık %11'i yatırım fonlarından oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %6 oranında azalmıştır. (31.12.2018: 54.236.749 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:

Şirketin, iştiraki Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'deki payı %50'dir.

Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu; konut, dükkan, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

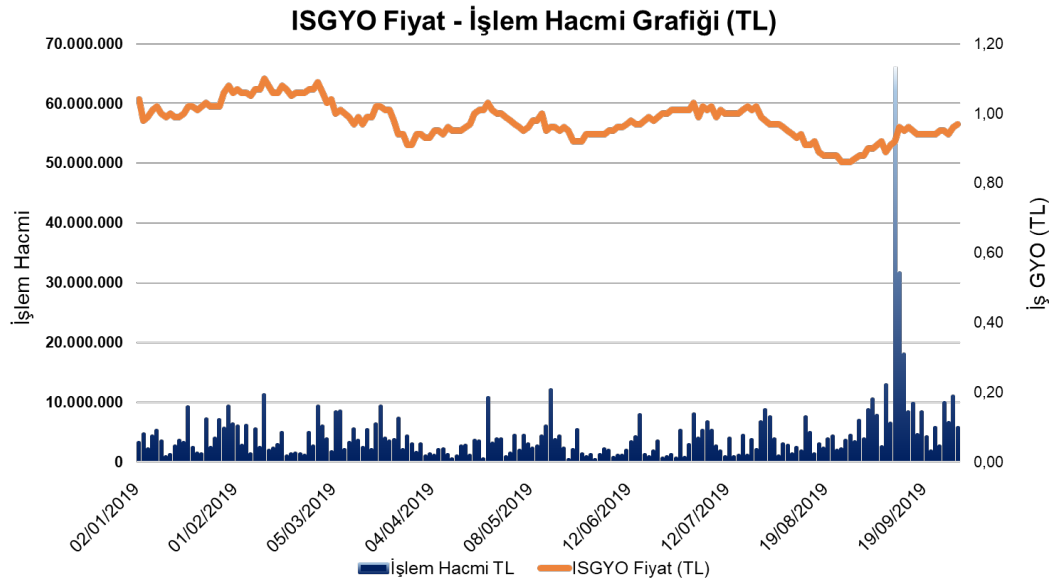
IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 930 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,6'sını temsil etmektedir.

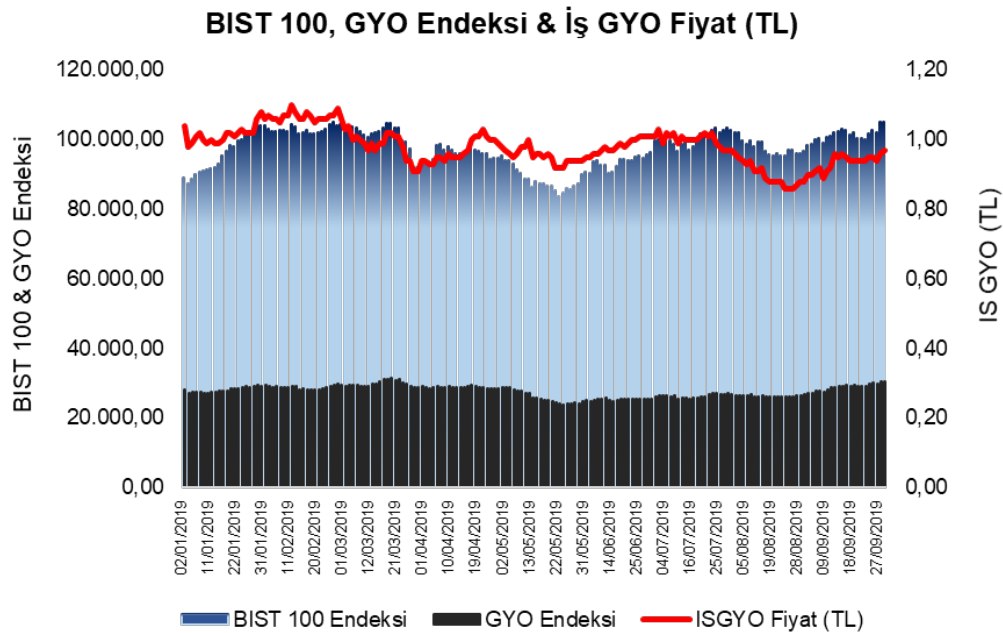
Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2019 yılı ilk 9 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 4,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2017	5,2	1,22*
Ocak-Aralık 2018	6,0	1,08
Ocak-Eylül 2019	4,4	0,97

* 2018 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi ve bedelsiz sermaye artırım sebebiyle 2017 yılı kapanış fiyatı geriye dönük olarak düzeltilmiştir.



2019 yılının ilk 9 aylık döneminde, 2018 yıl sonuna göre Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %15, BİST GYO Endeksi yaklaşık %7 oranında değer kazanırken, İş GYO hisse senedi %10 oranında değer kaybetmiştir.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

V-MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uyg ulamaktadır.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.09.2019 tarihli mali tablolarımızda, aktif toplamımız geçen yıl sonuna göre bir miktar azalarak 5.125 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2018: 5.222 milyon TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı %69, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %31'dir.

30.09.2019 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.599 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %85'lik bölümü finansal borçlardan oluşurken, %12'si ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan sipariş avansları tutarından oluşmaktadır.

Şirketin 2019 yılı üçüncü çeyreğinde gelir tablosunda 31,5 milyon TL net dönem zararı gerçekleşmiştir. (30.09.2018 yılı karı: 91,9 milyon TL). Brüt satış karının toplam hasılatı oranı olan brüt kar marjı ise %45,6 oranında gerçekleşerek bir önceki aynı döneme göre artış sergilemiştir (30.09.2018: %21,6).

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.09.2019	31.12.2018
Toplam Varlıklar	5.124.600	5.222.333
Özkaynaklar	3.525.394	3.556.939
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.599.206	1.665.394
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	31,2%	31,9%
Toplam Finansal Borç	1.351.799	1.314.848
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	26,4%	25,2%
(Bin TL)	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Hasılat	388.688	986.632
Satışların Maliyeti	-211.386	-773.469
Brüt Kar	177.302	213.163
Esas Faaliyet Karı	149.563	178.386
Net Dönem K/Z	-31.545	91.934
Brüt Kar / Hasılat (%)	45,6%	21,6%
Net Kar / Hasılat (%)	-	9,3%

ii) Finansal Borçlar

30.09.2019 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.352 milyon TL'dir. İlgili tutarın %61'i kısa vadeli, %39'u uzun vadeli borçlanmalardır.

Toplam finansal borcun %51'lik kısmı banka kredilerinden, %29'luk kısmı tahvillerden, geri kalan %20'lik kısım ise finansman bonolarından oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %19'u döviz cinsinden olup ilgili tutarın tamamı banka kredilerinden meydana gelmektedir. Geri kalan %81'lik TL cinsinden borçlanmanın %38'i banka kredilerinden, %62'si de tahvil ve bonolardan oluşmaktadır.

Yabancı para cinsinden kredilerin maliyetleri Euribor + %3,5 ve Libor + %4,25 olup, TL kredilerin %11,75-%17,90 aralığındadır. Tahvillerin maliyeti gösterge faiz + %2,50 ya da Trlibor + %2,00-%2,50 oranlarında, bonoların maliyeti ise %14,75-%17,60 aralığındadır.

Yapılan korunma amaçlı türev işlemler sonrasında Şirketin 30.09.2019 tarihi itibarıyla toplam açık döviz pozisyonu 32 milyon TL'dir.

Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 7 no'lu finansal tablo dipnotunda yer verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi:

Risk yönetimi sistemi; Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi amacıyla oluşturulmuştur. Şirketin risk yönetimi faaliyetleri İç Sistemler Birimi tarafından işletilmekte olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na raporlama yapılmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda, Şirketin 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.

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; Şirketin faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Sistemler Birimi 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

İşletmecisi Şirketler

Unvanı	Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Eczacıbaşı Holding	50
İş GYO A.Ş.	50
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

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
Diğer	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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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. ve Grup Şirketleri	72
Serbest Dolaşım	28
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

Şirketin hizmet aldığı diğer başlıca firmalar şunlardır;

Vergi danışmanı PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş., bağımsız denetleme kuruluşu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş., kredi derecelendirme kuruluşu Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'dir.

VIII- DİĞER KONULAR

Şirket, 10 Ekim 2019 tarihinde 100.000.000 TL tutarında finansman bonusu ile 23 Ekim 2019 tarihinde 50.000.000 TL tutarında tahvil ihraç etmiştir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen finansman bonusu ve tahvilin vadeleri sırasıyla 10 Ocak 2020 ve 13 Kasım 2020'dir.

Şirketimizin 30.09.2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 74'tür.

Dönem içerisinde bağış yapılmamıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX- EKLER

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 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 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 m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 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 m2 alanda kayıtlı kargir İşhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 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	16.05.2019-004
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.06.2019 2019/2260
Değerleme Tarihi	25.06.2019
Rapor Türü	Maliyet Yaklaşımı
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekez 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 29.740.000 TL / KDV DAHİL 35.093.200 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 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 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 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 14.975.000 TL / KDV DAHİL 17.670.500 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.532.632 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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/İŞGYO/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 m2 betonarme mağaza binası
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 185.675.000 TL / KDV DAHİL 219.096.500 TL

Değerleme Konusu	Cınarlı 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 m2 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 İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV 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 İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 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 m2 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 İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta,408 Ada,24 parselde kayıtlı 578,72 m2 parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV 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/İŞGYO/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 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 44.912.500 TL / KDV DAHİL 52.996.750 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 m2 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

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 m2 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 İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m2 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 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 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 İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi,53.459,93 m2 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.

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	51.097.252	54.236.749
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.764.817.933	4.844.425.433
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.349.724	3.088.133
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		305.334.594	320.582.609
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.124.599.503	5.222.332.924
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.351.798.647	1.314.848.120
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.317.401	4.814.210
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.525.393.900	3.556.939.355
Diğer kaynaklar		239.089.555	345.731.239
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.124.599.503	5.222.332.924
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	45.624.140	50.182.973
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	52.189.815	51.314.379
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.349.724	3.088.133
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	40.924.130	38.144.431
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	51.097.252	54.131.580

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	93%	93%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	40%	38%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	1%	Azami %10