

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

31 MART 2015
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim ve Denetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2015 – 31 Mart 2015 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Gayrimenkul Portföyü	8
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	13
• İştirakler	14
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	14
V- Mali Tablolar	15
• Genel Mali Tablo Bilgileri	15
• Finansal Borçlar	16
VI- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	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.

31 MART 2015 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. İş GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

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 sermayesi 680.400.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 972.000 TL'lik bölümü A grubu ve 679.428.000 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 31.03.2015 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	680.400.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Şirketin 23.03.2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulunun safi kardan 65.600.000 TL'nin pay biçiminde, 47.628.000 TL'nin ise olağanüstü yedeklerden nakit kar payı şeklinde dağıtılmasına ilişkin kar dağıtım teklifi aynen kabul edilmiştir. Bu kapsamda Şirketin çıkarılmış sermayesi 65.600.000 TL tutarında bedelsiz olarak artırılacak olup, sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	286.492.249	42,1%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	48.365.503	7,1%
Diğer	345.542.248	50,8%
Toplam	680.400.000	100,0%

Şirketin 680.400.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin yaklaşık %42'si T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

MKK'nın 31.03.2015 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 332,9 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %37'si yabancı yatırımcıların elinde olup, bu oran Şirket sermayesinin %18'ine karşılık gelmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim ve Denetim 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
Levent Korba	Yönetim Kurulu Başkanı	-
M. Kemal Fettahoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
H. Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Süleyman H. Özcan	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.

Şirketimizin 23 Mart 2015 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2014 tarihli yasal kayıtlarında yer alan 71.258.335,26 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 3.562.916,76 TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına; safi kardan 65.600.000 TL'nin pay biçiminde, 47.628.000 TL'nin ise olağanüstü yedeklerden nakit kar payı şeklinde pay sahiplerine dağıtılmasına karar verilmiştir.

Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 25.03.2015 tarihinde başlamış ve 27.03.2015 tarihinde tamamlanmıştır. Pay biçiminde dağıtılacak kar payı kapsamında sermaye artırım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK 2015 – 31 MART 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- ✓ Şirketin Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş olup; 23 Mart 2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı %62 oranında katılımla gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul toplantısı sonuçları 01.04.2015 tarihinde tescil edilmiştir. Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı sonucu ve ilgili belgeler KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş olup, toplantı tutanağı ve hazırlanmış cetveli Şirket internet sitesine konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Toplantı tutanağı ayrıca Şirketler Bilgi Portalı'na(e-Şirket) da konulmuştur.

Türkiye’de Ekonomik Gelişmeler

İhracat Rakamlarındaki Düşüş

Türkiye İhracat Meclisi’nin (TİM) açıklamalarına göre 2014 ve 2015 yılının ilk üç ayındaki ihracat verileri aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

İhracatçı Sektörler	2014 Ocak – Mart Milyon USD	2015 Ocak – Mart Milyon USD	Değişim (%)
Tarım sektörü	5.609	5.258	-6.3
Sanayi sektörü	30.310	26.378	-13.0
Madencilik sektörü	1.091	841	-22.9
Kayıttan Muaf İhracat	1.416	3.340	135.8
Toplam İhracat	38.427	35.816	-6.8

2015 yılının ilk üç ayında Türkiye’nin ihracatı geçen yılın ilk üç ayına göre yüzde 6,8 azalmıştır. Sanayi sektörü ihracatındaki düşüş yüzde 13’e ulaşmıştır. Euro bölgesinde yaşanan sıkıntılara karşın ihracatımızda ilk sırada Almanya yer almaya devam ederken, ikinci sırada Irak, üçüncü sırada Birleşik Krallık gelmektedir.

İthalat Rakamları

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (SÜE) Şubat ayında bir önceki aya göre % 1,7 oranında artarken ithalat miktar endeksi % 2,4 oranında artmıştır.

Aynı dönemde altın hariç reel ihracat %2,3 azalırken, ithalat ise %3,5 artmıştır. 2015 ilk çeyreğinde net ihracatın büyümeye pozitif katkı yapması beklenmektedir.

Ancak; ithalattaki gerileme devam etmektedir. Zayıf sanayi üretimi, ara malı ithalatını olumsuz etkilerken, tüketim ve yatırım malı ithalatı ilk 3 aylık dönemde artış göstermiştir.

Tüketim ithalatı artarken, otomobil üretim ve satış rakamları da artmaya devam etmiştir. Euro'nun zayıflaması otomobil fiyatlarına olumlu yansiyarak satışları artırmıştır. Ancak son 4 aydır düşmekte olan tüketici güven endeksi Mart ayında %4,8 oranında gerileyerek 2009 krizinde görülen seviyelere inmiştir. Yatırım tarafında ise sanayi üretimindeki düşüşe rağmen yatırım malı imalat ve ithalatında artışlar devam etmektedir.

Sanayi Üretimindeki Daralma

2015 yılının ilk üç ayında imalat sanayi kapasite kullanımı ise aşağıdaki şekildedir:

Kapasite Kullanım Oranı (%)	Ocak	Şubat	Mart
2014	73,9	73,3	73,1
2015	73,7	72,8	72,4
Sanayi Üretimi Aylık Değişimi (%)	Ocak	Şubat	Mart
2014	7,6	5,1	4,5
2015	-2,2		

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İmalat sanayinde, kapasite kullanım oranında 2015 yılının ilk üç ayında devamlı olarak bir düşüş yaşanmıştır. Bu gelişme sanayi üretiminin hız kestiğini ortaya koymaktadır.

Kurlardaki Değişim

2015 yılının ilk üç ayına damgasını vuran ve yılın kötü başlamasına neden olan gelişmelerin başında kurlardaki gelişmeler özellikle TL'nin USD karşısında yaşadığı kayıplar gelmektedir.

USD / TL	Ocak	Şubat	Mart
2014	2,23	2,21	2,22
2015	2,34	2,46	2,59
Euro / TL	Ocak	Şubat	Mart
2014	3,03	3,02	3,07
2015	2,71	2,80	2,81

USD/TL kuru geçen yılın ilk üç ayında aşağı yukarı aynı düzeyde kalmışken bu yılın ilk üç ayında hem geçen yılın aynı dönemine göre hem de bu yılın birbirini izleyen aylarına göre sürekli bir artış sergilemiştir. Bu gelişmeler ışığında TL'nin, USD'ye karşı hep değer kaybettiği gözlemlenmiştir. Buna karşılık Euro / TL kuru bu yılın ilk üç ayında fazla değişiklik göstermese de geçen yılın ilk üç ayına göre ciddi bir düşüş göstermiştir. Bu kapsamda TL, Euro'ya karşı değerlendirilmiştir.

USD/TL kurunun TL aleyhine, Euro/TL kurunun ise TL lehine değişmesi ihracat ve turizm gelirlerinin ağırlığı Euro'da, ithalat girdileri ve finansman maliyetlerinin ağırlığı USD'de olan Türkiye açısından en kötü durumdur. Euro'daki düşüş nedeniyle gelirler azalırken USD'deki artış nedeniyle giderler artış içine girmiştir.

Aşağıdaki tabloda, TÜİK tarafından yayınlanan ekonomik güven endeksi sonuçlarına yer verilmiştir.

	Ocak	Şubat	Mart
Ekonomik Güven Endeksi (TÜİK)			
2014	98,2	90,2	91,7
2015	90,7	88,5	74,9

Endeksin 2015 yılının ilk üç ayında aldığı değerleri kendi içinde değerlendirdiğimizde aylar itibarıyla düşüş görülmektedir. Özellikle Mart ayında Şubat ayına göre düşüş 13,6 puanla zirve yapmıştır. 2015 yılı değerleri 2014 yılının değerleriyle karşılaştırıldığında gerileme çok daha net görülmektedir.

2015 yılının ilk iki aylık bütçe sonuçları incelendiğinde bütçenin 1,4 milyar TL fazla verdiği görülmektedir. Yine aynı dönemde sağlanan faiz dışı fazla 13,3 milyar TL'ye ulaşmış bulunmaktadır. Bu iki rakam bize kamu mali disiplinin üst düzeyde korunduğunu anlatmaktadır.

Uluslararası finansal ortamın gerildiği bir durumda, üstelik FED'in faiz artırımının zamanlaması belirsizliğini korurken cari açığın ve dış finansman ihtiyacının düşürülmeye çalışıldığı görülmüştür. Bu yaklaşımın sonucunda cari açığımız yüzde 5,5'e kadar gerilemiştir. Fakat cari açığı düşürme yolunda atılan adımların yan etkileri olarak büyüme düşmüş ve işsizlik artmıştır.

Fiyat Gelişmeleri ve Para Politikası

2015 yılı Mart ayında TÜFE'de beklentilerin üzerinde %1,19 oranında artış kaydetmiştir. Bu gelişmede gıda ve alkolsüz içecekler grubu fiyatlarındaki artış belirleyici olmuştur. TÜFE'de 12 aylık artış oranı baz etkisi nedeniyle %7,61'e yükselmiştir. Bu oran geçen yılın aynı döneminde %8.39 olarak belirlenmişti. Yİ ÜFE'de Mart ayında yüzde 1,05 oranında artış kaydedilmiş ve Yİ ÜFE'de yıllık artış hızı yüzde 3,41'e gerilemiştir.

2015 yılının ilk yarısında yurtdışı ekonomik gelişmeler de yurtiçi ekonomiye olumlu katkı sağlamamıştır. ABD ekonomisine dair verilerin iyi gelmesi ve özellikle Fed'in faiz kararlarında etkili olan işgücü piyasasındaki gelişmelerin toparlanmaya işaret etmesi faiz artırımı tarihine dair beklentileri öne çekmiştir. Söz konusu beklentiler ve faiz artırımı konusundaki spekülasyonlar, küresel sermayenin özellikle gelişmekte olan ülkelere çıkmasına yol açmıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TCMB, faiz oranlarında ılımlı indirimler yapmayı tercih etmiştir. 20 Ocak 2015 tarihindeki PPK toplantısında faiz koridorunun üst ve alt bantlarında sırasıyla 50 ve 25 baz puanlık indirimler gerçekleştirirken, 24 Şubat 2015'teki toplantıda ise bir hafta vadeli repo faiz oranını 25 baz puan aşağı çekmiştir.

Merkez Bankası 17 Mart 2015 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısı sonrasında faiz kararlarında bir değişiklik yapmamıştır. Politika faizi %7,50, bankalardan gecelik borç almakta uyguladığı faiz oranı %7,25 ve bankalara gecelik repo karşılığında borç verme faiz oranı %10,75 olarak açıklamış ve değişikliğe gitmemiştir. Gösterge faiz oranı 31 Mart 2015 tarihinde %8,77 olarak belirlenmiştir. Bu oran geçen yılın aynı döneminde %10,96 olarak belirlenmişti.

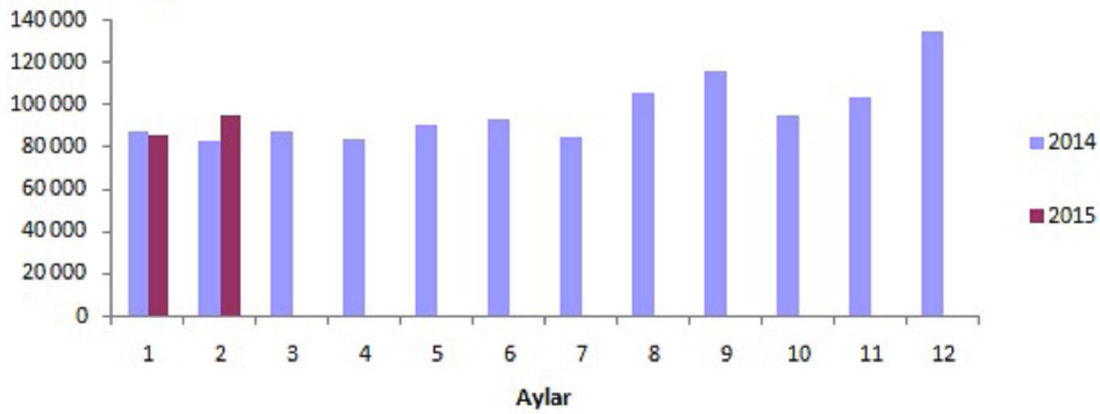
Konut Sektörü

Türkiye’de 2015 Şubat ayında 95.021 konut satılmıştır. ¹

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15 oranında artarak 95.021 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 17.690 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahip olurken satış sayılarına göre İstanbul’u, 11.063 konut satışı (%11,6) ile Ankara, 5.850 konut satışı (%6,2) ile İzmir izlemiştir.

Konut satış sayıları, 2014-2015

Konut satış sayıları

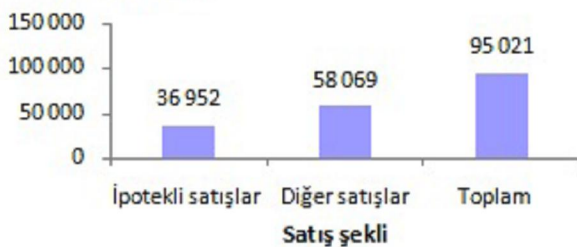


Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %53,6 oranında artış göstererek 36.952 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %38,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 7.886 konut satışı ve %21,3 pay ile ilk sırayı almıştır.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %0,8 oranında azalarak 58.069 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 9.804 konut satışı ve %16,9 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %55,4 olmuştur. Ankara 5.945 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer alırken Ankara’yı 3.355 konut satışı ile Antalya izlemiştir.

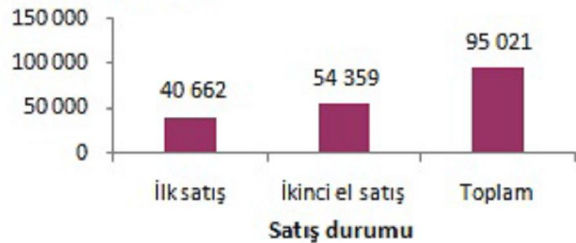
Satış şekline göre konut satışı, Şubat 2015

Konut satış sayıları



Satış durumuna göre konut satışı, Şubat 2015

Konut satış sayıları



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 artarak 40.662 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %42,8 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 7.702 konut satışı ile en yüksek paya (%18,9) sahip olurken, İstanbul’u 4.062 konut satışı ile Ankara ve 2.150 konut satışı ile Antalya izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %22,1 artış göstererek 54.359 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9.988 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya

¹:Türkiye İstatistik Kurumu Mart Haber Bülteni

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %56,5 olmuştur. Ankara 7.001 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3.741 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Şubat 2015'te ilk sırayı 466 konut ile İstanbul alırken İstanbul ilini sırasıyla 356 konut satışı ile Antalya, 106 konut satışı ile Bursa, 77 konut satışı ile Yalova, 75 konut satışı ile Muğla ve 65 konut satışı ile Aydın izlemiştir.

Kredi Bilgileri

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mart ayında peşinat oranı %37, senet oranı %50 ve banka kredisi oranı %12 olarak gerçekleşmiştir.²

Markalı Konut Projeleri

Yatırım araçlarının yıllık bazda performansları incelendiğinde USD 'nin %16.80, TÜFE'nin %7.61, Devlet İç Borçlanma Senetlerinin %9.59, BIST 100'ün %25.33, Konut Endeksi'nin %7.05, Euro'nun %-8.46 ve Mevduat Faizinin (Brüt) %5,16 seviyelerinde olduğu gözlemlenmiştir.

Yabancılar Gayrimenkul Satışı (Döviz Artışının Etkisi)

Mart ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %39'u (son 6 aylık ortalama %27) yabancı yatırımcılara yapılırken, markalı konut projesindeki tüm satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Mart 2015: %40) ile ortalama 94 m² büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Konut Stok Oranları(Bitmiş ve bitmemiş stokların satış %leri)

Mart ayında satışı gerçekleştiren markalı konutların %26'sı bitmiş konutların stoklarından oluşurken, geri kalan %74'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %2'si, Avrupa yakasında ise %16'sı bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Markalı Projeler Satış Ödeme Metotları(Peşinat, Senet ve Banka Kredisi)

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mart ayında peşinat oranı %37, senet oranı %50 ve banka kredisi oranı %12 olarak gerçekleşmiştir.

Perakende Pazarının Genel Görünümü

Türkiye'deki toplam alışveriş merkezi sayısı, alışveriş merkezi olma özelliğini kaybeden birimlerin sistemden çıkartılması ile 352'den 344'e düşmüştür. ³

Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun tasarısı Ocak 2015 tarihinde TBMM tarafından yasalaşmıştır. Söz konusu kanunun yürürlüğe girmesiyle perakende pazarı üzerindeki etkilerinin netlik kazanması beklenmektedir.

Ofis Pazarı

Talep

4.1 milyon m²'lik A sınıfı ofis stoku sunan İstanbul, ülkeye giriş yapmak isteyen yatırımcılar ve ofis kullanıcıları için listenin başında yer almaktadır. 2014 yılında Merkezi İş Alanı'nda (MİA) Levent, MİA dışı Avrupa'da Kağıthane ve Seyrantepe, Asya yakasında Ümraniye, Ataşehir, Kozyatağı ve Küçükalyal yerel ve uluslararası ofis kullanıcıları tarafından en çok tercih edilen bölgeler olarak öne çıkmıştır.

Mevcut Arz ve Geliştirme Pazarı

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

2014 yıl sonu itibarıyla, İstanbul'daki mevcut A sınıfı ofis stoku 2013 yıl sonu ile kıyaslandığında, 680, 000 m²'lik bir artış göstererek, 4.1 milyon m²'ye ulaşmıştır. İnşaat halindeki arzın tamamlanması ile toplam A sınıfı ofis arzının 2017 yıl sonunda 6.5 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

²:REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Mart Ayı Bülteni

³:Jones Lang Lasalle Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İnşaat Halinde Olan Ofis Stoku

Asya Yakası, yeni projelerin %63'üne denk gelen 1.7 milyon m²'lik toplam kiralanabilir alan ile inşaat halindeki stokun büyük çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Asya Yakası'nın payı, İstanbul Finans Merkezi inşaatına bağlı olarak önemli ölçüde artmıştır.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

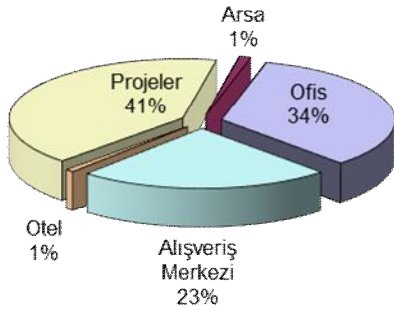
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

31.03.2015 tarihi itibarıyla portföy değeri 2.848 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

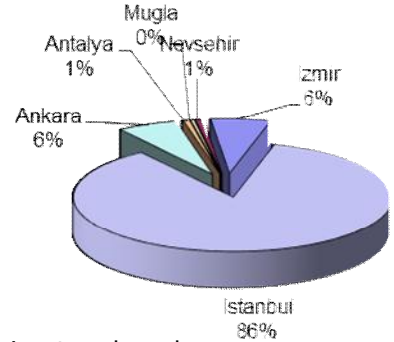
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.03.2015	31.12.2014
Gayrimenkuller Toplamı	2.765.573	2.765.833
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	81.623	139.036
İştirakler	500	500
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	2.847.696	2.905.369

Şirketin portföy yatırımlarının piyasa değerleri bazında yaklaşık %97'si gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı; %34'ü ofis, %23'ü alışveriş merkezi, %1'i otel, %41'i projeler ve %1'i arsa şeklindedir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %86, Ankara %6, Antalya %1, İzmir %4 ve Nevşehir %1 şeklindedir.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değer bazında dağılımı; %58 ofis, %41 AVM ve %1 otel şeklindedir. Kira geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			935.933.600	58%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	19.12.2014	540.000.000	34%
Ankara İş Kulesi	01.10.1999	23.12.2014	107.300.000	7%
Maslak Binası	14.05.2001	26.12.2014	82.248.600	5%
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	28.04.2008	26.12.2014	46.600.000	3%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.04.2008	26.12.2014	37.200.000	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	23.12.2014	31.590.000	2%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	23.12.2014	29.500.000	2%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	23.12.2014	17.200.000	1%
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	18.12.2014	44.295.000	3%
Alışveriş Merkezleri			647.742.650	41%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	19.12.2014	390.000.000	24%
Real Hipermarket Binası	28.06.2001	19.12.2014	81.000.000	5%
Kule Çarşı	11.10.1999	19.12.2014	60.000.000	4%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	23.12.2014	10.142.650	1%
Esenyurt (Marmarapark)-110 no.lu parsel	28.06.2001	23.12.2014	106.600.000	7%
Oteller			21.505.000	1%
Kapadokya Lodge Otel	07.10.2010	23.12.2014	21.505.000	1%
Toplam			1.605.181.250	100%

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 daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

Kira sözleşmelerine istinaden hesaplanan kira bedellerinin para birimi dağılımı %31'i ABD Doları, %15'i Euro ve %54'ü TL şeklinde olup, taşınmaz bazında kiralama bilgileri şu şekildedir:

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
İş Kuleleri Kule 2	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.033.402 TL / 395.231 USD	872.118 USD
İş Kuleleri Kule 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.395.140 TL	956.400 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	722.909 TL	610.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	379.318 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	315.000 TL	210.500 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	265.000 TL	181.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	133.000 TL	87.000 TL
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	221.659 USD	250.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	3.100 TL / 127.454 USD	200.000 TL
Kapadokya Lodge Otel(*)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	3 Yıl	100.000 TL	86.958 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	906.816 TL / 410.210 USD / 8.026 EURO	891.450 USD
Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	252.912 TL / 307 USD	176.055 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	45.483 TL	57.900 TL
Real Hipermarket Binası	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	159.230 EURO	250.000 TL
Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	270.830 USD
Taksim Ofis Binası(**)	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.04.2013	5 Yıl	151.362 TL	144.400 TL
Çınarlıbahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.700 TL	8.300 TL

(*)Kapadokya Lodge Otelinde kiracısı Silkar Turizm işletmeleri tahliye edilerek 01.03.2014 tarihinde İş Merkezleri Yönetim İşletim A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda söz konusu sözleşmede yıl sonu itibarıyla otelin elde ettiği hasılatın tüm giderlerin düşülmesiyle hesaplanan net kardan yıllık hasılatın %3'üne tekabül eden kısmın tenzilinden sonra hesaplanan tutar yıllık kira bedelidir. 2014 yılında taşınmazdan bu kapsamda 1.286.917 TL kira geliri elde edilmiştir. Tabloda aylık minimum kira bedeli gösterilmiştir.

(**)Taksim Ofis Binası kira ekspertiz değeri yalnızca kiralanan alanlara ilişkin olup, boş alanlarla birlikte toplam kira ekspertiz değeri 212.935 TL/ay' dır.

31.03.2015 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (üst hakkı geliri dahil) yaklaşık 32 milyon TL olup, kira gelirlerinin %59'u ofis, %40'ı alışveriş merkezi ve %1'i otel yatırımlarımızdan elde edilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Geliştirilmekte Olan Projeler

I- Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Proje

a_ Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi

Şirketin İstanbul ili, Tuzla İlçesinde geliştirilen ve arsa dahil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 240-270 milyon USD tutarında olması beklenen "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesinde üst yapı inşaat çalışmaları devam etmektedir. Anahtar teslim yatırım modeliyle geliştirilmekte olan proje, 25 yıllığına T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır. Projenin yıllık kira bedeli yapılan anlaşma gereği, kesinleşecek toplam geliştirme maliyeti üzerinden belirlenecektir. 2015 yılı 3. Çeyreğinde kiracısına teslim edilmesi planlanan projemizden elde edilmesi beklenen yıllık kira geliri 20-24 milyon USD düzeyindedir.

Projenin mimari tasarımı için dünyaca ünlü SOM firması ve Dizayn Grup ile çalışılmaktadır. Projenin inşaat çalışmaları yapılan ihale sonucunda Koray İnşaat firması tarafından yürütülmektedir. Son dönemlerde birçok firmanın merkezini ve operasyon bölümlerini Tuzla ve çevresine taşımaya başlamış olması bölgenin gelişimindeki en önemli unsurlardan biri olmuştur. Bunun yanı sıra, gerek özel sektör gerekse yerel yönetimin bölge üzerindeki yatırımları son yıllarda hız kazanmıştır.

Özellikle ana ulaşım hattı konumundaki E-5 karayolu üzerindeki alanlar değeri artan bir hat oluşturmuştur. Şirket tarafından gerçekleştirilecek proje, E-5 karayolu üzerinde konumlanmış olup, bu durum geliştirilecek projeyi ulaşım bakımından oldukça avantajlı kılmakta ve projeye değer katan unsurlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Projenin ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 25.12.2014 tarihindeki değeri 304.100.000 TL olarak belirlenmiştir.

b_ Tuzla Karma Proje:

"Teknoloji ve Operasyon Merkezi "ne bitişik parselde, bu proje ile bir bütün olarak tasarlanan, ofis blokları ile ticari alandan oluşan "Tuzla Karma Proje" geliştirilmektedir. Üst yapı inşaat çalışmaları devam eden projenin arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 95-110 milyon USD düzeyinde olması öngörülmektedir. 2015 yılının son çeyreğinde teslim edilmesi planlanan projeden beklenen kira geliri yıllık 6-7.5 milyon USD civarındadır.

Tuzla Karma Proje'nin de, Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projemiz ile birlikte 2015 yılının üçüncü çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir.

Projenin ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 25.12.2014 tarihinde ki değeri 174.500.000 TL olarak belirlenmiştir.

II-İzmir Ege Perla Projesi

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir'de, şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen bölgesinde geliştirilmekte olan Ege Perla, yaklaşık 165-175 milyon USD tutarında yatırım bedeline sahiptir. Konak ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla' da; alışveriş merkezi ile 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte konut, ofis ve home-ofis yer almaktadır. Projede yer alan ünite satışlarından yaklaşık 10-15 milyon USD satış karı beklenmekte olup, satılan ünitelere ilişkin satış karının yarısı proje arsasının satın alındığı T. İş Bankası A.Ş. ile paylaşılacaktır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Hali hazırda üst yapı inşaat çalışmaları devam eden projenin 2016 yılı ilk yarısında tamamlanması öngörülmektedir. 2016 yılında faaliyete geçmesi planlanan AVM' den yıllık 7-9 milyon USD civarında kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 29.12.2014 tarihindeki değeri 167.652.000 TL olarak belirlenmiştir.

Planlanan / Ruhsat Aşamasında Olan Projeler

I-İstanbul Finans Merkezi Projesi

Şehrin ana arterlerine yakınlığı sayesinde sahip olduğu ulaşım kolaylığı ile dikkat çeken ve İstanbul Finans Merkezi Projesi bünyesinde geliştirilmekte olan projemiz, ofisler ve ticari alanlardan oluşmaktadır. Projenin arsa dahil toplam yatırım bedelinin 110- 120 milyon USD civarında olması beklenmektedir. Projede yer alan ofisler ve ticari alanlar için kısmen satış ve/veya kısmen kiralama yapılması düşünülmektedir. 2017 yılında tamamlanması planlanan projemizdeki ünitelerin tamamının kiralanması halinde yıllık 9-12 milyon USD civarında kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 24.12.2014 tarihindeki değeri 122.455.000 TL olarak belirlenmiştir.

II-Kartal Karma Proje

İstanbul Kartal'da konut, ofis ve ticaret alanlarından oluşan bir karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Yatırım değerinin yaklaşık 280-310 milyon USD civarında olması beklenen ve Perkins Eastman tarafından tasarlanan projenin Kartal Bölgesi için değer artırıcı ve standartları yükseltici nitelikte olacağına inanılmaktadır. Proje, hasılat paylaşım modeliyle gerçekleştirilecektir. Projedeki konut satışlarından, toplamda 280-320 milyon USD satış hasılatı, ofislerin ve ticaret alanlarının kiralanmasından ise toplamda 10-13 milyon USD düzeyinde kira geliri elde edilmesi beklenmektedir. 2014 yılında inşaat ruhsatı alınan projemizin 2018 yılı ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.

Projenin ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Kasım ve Aralık ayında hazırlanan ekspertiz raporlarında ki değeri toplam 168.225.000 TL'dir.

III-İstanbul Topkapı Projesi

İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesinde bulunan, Şişecam Grubu'na ait eski Topkapı Fabrikası arsası, Timur Gayrimenkul (NEF) ile ortak proje geliştirmek üzere, 2013 yılının son çeyreğinde portföye dahil edilmiştir. Şirketimiz ile Timur Gayrimenkul (NEF) firmasının müşterek mülkiyet modeliyle satın aldığı arsa üzerinde konut projesi geliştirilecek olup, projenin arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 400-450 milyon USD civarında olması beklenmektedir. İnşaat ruhsatı temin süreci halihazırda devam etmekte olan projedeki ünite satışlarından ise toplamda 600-650 milyon USD hasılat elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 25.12.2014 tarihindeki değeri 357.925.000 TL belirlenmiş olup payımıza düşen %50'lik kısmı için ekspertiz değeri 187.962.500 TL olarak esas alınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Tamamlanan Projeler

I-Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi

İstanbul, Tuzla İlçesinde, “Çınarlı Bahçe Tuzla” isimli konut projesi geliştirilmiştir. E-5 Karayoluna ve yeni planlanan Tuzla Marina Projesi’ne 3 km. mesafede bulunan Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi, Tuzla’nın sayfiye özelliğine yakışır bir şekilde az katlı evlerden oluşmaktadır. 476 adet konuttan oluşan projede ünite teslimatları Ağustos 2013’te başlamıştır. 31.3.2015 itibarıyla, 476 konutun %97’sinin satışı gerçekleşmiştir.

Projenin ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 25.12.2014 tarihindeki değeri 6.026.000 TL olarak belirlenmiştir (31.03.2015 tarihinde kalan ünitelerin değeri esas alınmıştır).

Arsa Yatırımları:

Şirketin arsa arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	26.12.2014	25.665.000	87%
Levent Arsası	11.10.1999	19.12.2014	3.806.500	13%
Toplam			29.471.500	100%

- **Üsküdar arsası:** 32.081 m²’lik arsa üzerinde Altunizade Konut Projesinin 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.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		31.03.2015
Döviz Varlıklar	34.403.706	42,1%
Vadeli Döviz Tevdiat	34.402.644	42,1%
Vadesiz Döviz Tevdiat	1.062	0,00%
TL Varlıklar	47.219.266	57,9%
Vadeli TL Mevduat	0	0,00%
Vadesiz TL Mevduat	2.968	0,0%
Devlet Tahvili-Hazine Bonosu	8.233.335	10,09%
Özel Kesim Tahvili- Bonosu	2.853.450	3,54%
Yatırım Fonu	36.064.065	44,18%
Ters-repo	65.448	0,08%
Genel Toplam	81.622.972	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %3’lük bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 81.622.972 TL’dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %42’lik bölümü döviz hesaplarından, %44’lük kısmı yatırım fonundan (İş Portföy Şemsiye fonu ve 801 fon), %14’lük kısmı devlet ve özel kesim tahvil bonosundan, kalan kısım ise ters-repo işleminden oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %41 oranında azalmıştır. (31.12.2014: 139.035.942 TL). Söz konusu azalış, şirketin ihraç etmiş olduğu TRSISGY41617 ve TRSISGY71614 ISIN kodlu tahvillerin ocak ayında gerçekleşen kupon ödemelerinden kaynaklanmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31.03.2015 itibarıyla, Şirket'in para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık %46'sı İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından değerlendirilmektedir. Şirket, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile portföy yönetim sözleşmesi yapmıştır. 31.03.2015 itibarıyla İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından değerlendirilen menkul bulunmamaktadır.

Döviz tevdiat hesapları bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kuru ile devlet iç borçlanma senetleri ve yatırım fonu ise bilanço tarihinde ilan edilen birim pay değeri ile değerlendirilmektedir. Hisse senetleri ise bilanço tarihindeki BİST 2. seans beklenen en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmektedir. Portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

iii. İştirakler:

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti. "Kanyon" 6 Ekim 2004 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Eczacıbaşı Holding A.Ş.'nin %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarından meydana gelen Kanyon Kompleksi'nin yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; kompleksin tamamındaki projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralama ve satışlara aracılık etmektir.

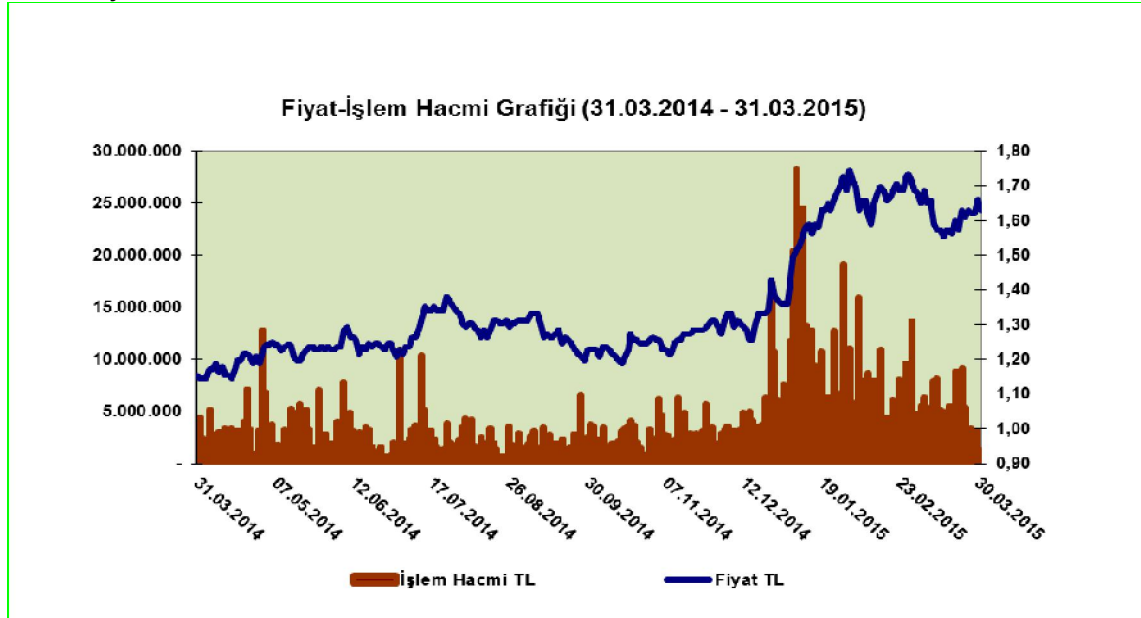
IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1.109 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,8'ini temsil etmektedir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2015 yılı ilk üç aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 7,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2013	3,4	1,19
Ocak-Aralık 2014	2,7	1,36
Ocak-Mart 2015	7,9	1,63

(*) 2015 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.



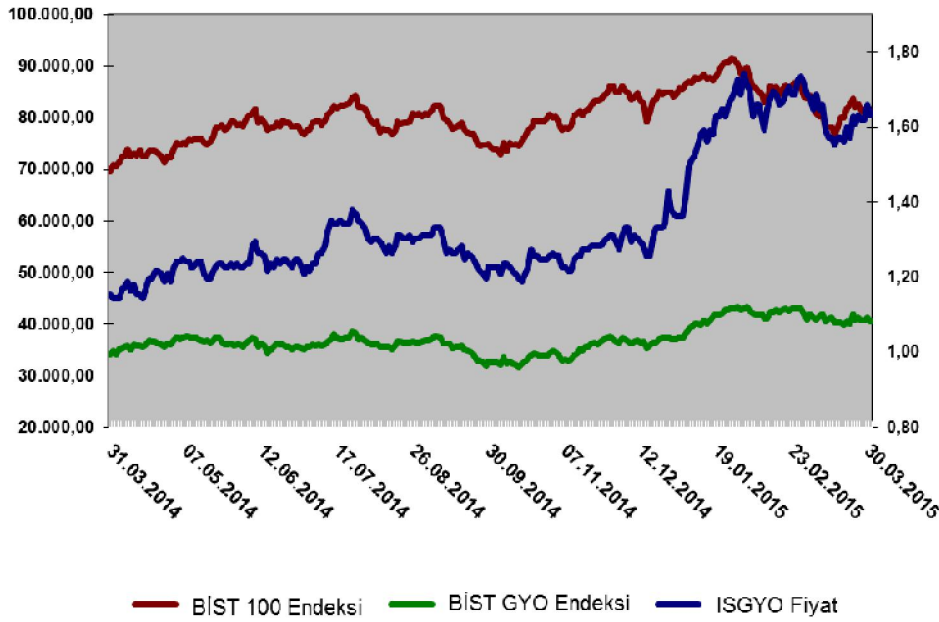
BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka/aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre, Mart ayı içerisinde hisse senedimizle ilgili olarak yaklaşık 8,4 milyon dolar tutarında alış, 9,2 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleşmiş ve hisse senedimizin Mart ayı net satış bakiyesi yaklaşık 0,8 milyon dolar olmuştur. Aynı dönem içerisinde, Ulusal Pazar'da

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

477,4 milyon dolar tutarında net satış, Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde ise yaklaşık 23 milyon dolar tutarında net satış gerçekleştirilmiştir.

BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2015 yılının ilk üç aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %6 oranında değer kaybederken, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi 8% oranında, İş GYO hisse senedi ise %20 oranında değer kazanmıştır.

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 ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygulamaktadır.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2015 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %5,3 oranında artarak 1.958.090.225 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2014: 1.859.866.857 TL) Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %60, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %40'tır.

31.03.2015 tarihi itibarıyla yaklaşık 788 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %44'lük bölümü banka kredisinden, %26'sı çıkarılmış tahvillerden, %5'lik kısmı ise Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'den devralınan İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (35,9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %2'lik bölümü ise finansal kiralama borcundan oluşmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine kıyasla brüt karda %3 artış olmasına rağmen USD kurunda gerçekleşen önemli artış nedeniyle oluşan kambiyo zararı neticesinde kar 5.789.863 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.03.2014: 18.302.027 TL) Bu kapsamda finansman giderlerimizde de artışta kambiyo zararı etkili olmuştur.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Bin TL)	31.03.2015	31.12.2014
Toplam Varlıklar	1.958.090	1.859.867
Özkaynaklar	1.169.653	1.211.491
Toplam Yabancı Kaynaklar	788.438	648.376
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	40,3%	34,86%
Toplam Finansal Borç	553.774	477.527
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	28,3%	25,7%

(Bin TL)	01.01.2015- 31.03.2015	01.01.2014- 31.03.2014
Hasılat	34.906	31.289
Satışların Maliyeti	10.298	7.651
Brüt Kar	24.608	23.638
Faaliyet Karı	20.471	20.829
Net Dönem K/Z	5.790	18.302
Brüt Kar / Satışlar (%)	70,5%	75,6%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	0,5%	1,6%

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	14.683.929	7.244.071	34.324.665	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	70.577.640	13.634.100	170.587.657	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı'nda kullanılmaktadır.*

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
30.12.2013	Türk Lirası (TL)	11,90	50.776.590	72.872.744	T.İş Bankası A.Ş'den Zeytinburnu arsası alımında kullanılmıştır.**

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

b) Çıkarılmış Tahviller

Çıkarılmış tahvillere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

1. Tertip Tahvil İhraç Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
8.4.2014	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,25 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 100.000.000.-TL tutarlı, 2 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 10.04.2014 olup, itfa tarihi 7.4.2016'dır.

2. Tertip Tahvil İhraç Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
9.7.2014	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,00 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 100.000.000.-TL tutarlı, 2 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 11.07.2014 olup, itfa tarihi 8.7.2016'dır.

31 Mart 2015 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri 21.973.364,21 TL'dir.

*Şirketin Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesindeki nakit ihtiyacı dolayısıyla 110 milyon USD tutarında bir proje finansman ihtiyacı doğmuştur. Bu amaçla farklı finansman kuruluşlarından teklifler alınmıştır. T. İş Bankası A.Ş. tarafından tahsis edilen, 2 yılı anapara ödemesiz, 8 yılı anapara ödemeli, toplam 10 yıl vadeli proje finansmanı teklifi Şirketimizce uygun bulunmuştur. 31.03.2015 tarihine kadar bu kapsamda kullanılan kredi anapara tutarı 69.438.889 USD'ye ulaşmıştır.

**İlgili kredi, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (NEF) ile müşterek proje geliştirmek üzere, mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi A.Ş.'ye ait olan Zeytinburnu ilçesinde bulunan arsanın 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. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19.09.2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Bu satıştan elde edilen gelirin bir kısmıyla ilgili kredi için 19.09.2014 tarihinde 60.000.000 TL anapara ödemesi yapılmıştır. Takip eden anapara ödemeleri 30.06.2015' ten başlayarak 02.01.2018'e kadar, 6 ayda bir 20.000.000 TL şeklinde olacaktır.

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 finansal kiralama sözleşmesi yapmıştır. 31.03.2015 itibarıyla mali tablolarındaki finansal kiralama tutarı 11.990 bin TL'dir. Tutarın 5.786 bin TL'si kısa vadeli, 6.204 TL'si ise uzun vadeli leasing borcudur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VI- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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'in faaliyetleriyle bütünleşik riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar Eylül sonu itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %97'sini oluşturmaktadır. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

31.03.2015 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %3'ünü oluşturmaktadır. Bu yatırımlarla bütünleşik risk piyasa riski olup; finansal piyasadaki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz, kur ve hisse senedi fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan faiz oranı riski, hisse senedi pozisyon riski ve kur riski gibi riskler nedeniyle oluşan zarar etme ihtimalidir. Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, yönetimin belirlediği limitler dahilinde düzenli izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi riski, genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir. Bu kapsamda; Şirket'in taraf olduğu işlemlere ilişkin olası kredi riskini en aza indirmek için Şirket içi düzenlemelere uyulur.

Likidite riski, Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir. Şirket likidite riskinin yönetiminde; Şirket'in kısa sürede ödemesi gereken bilanço borçlarını ödeyebilme yeteneği ile olası nakit çıkışlarını karşılayabilme durumu temel değerlendirme esaslarını oluşturur. Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir. Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansman ihtiyaçları, düzenli olarak hazırlanan nakit projeksiyonları çerçevesinde tespit edilmekte; Şirket gelirleri ile proje finansman harcamaları arasında gerek vade gerekse döviz cinsi ve tutarı açısından ilişki yakından takip edilmekte ve Şirket'in nakit durumu ve finansman stratejileri buna göre şekillendirilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İç Kontrol

İç kontrol 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 anlayış 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
Diğer	2,78
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	10.12.2014
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Aysel Aktan	33,33
Nalan Karataş	33,33
Ömür Remzi Demirel	13,21
Olca Serdar Yılmaz	10,12
Levent Caner Yüce	10,00
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 belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız, tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 yılı içerisinde değerlendirme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Mustafa Hacısalihoğlu	39
Ömer Lütfü Somun	16
M. Sedat Özkan	15
Barbaros Ergen	28
Oğuz Tunç Ersöz	1
Ömer Hacısalihoğlu	1
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 değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	14.10.2014
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 yılı içerisinde değerlendirme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Onur Kaymakbayraktar	39
Tayfun Kuru	20
Barış Metekoğlu	20

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Mehmet Ayıkır	20
Mehmet Turgay Kaymakbayraktar	1
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 değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.12.2014
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

Bağımsız Denetim Şirketi

Unvanı	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Ferruh Tunç	25
Murat Alsan	15
Ruşen Fikret Selamet	10
Hatica Nesrin Tuncer	10
Erdal Tıkmak	10
Gökhan Atılğan	10
Diğer	20
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	28.03.2013 – 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	05.01.2015 - 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.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VIII- DİĞER KONULAR

Şirket, SPK tarafından 21 Mart 2014 tarihinde onaylanan 200.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde, 8 Nisan 2014 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 100.000.000 TL nominal değerdeki 1. Tertip tahvil ihracının ek getiri oranı %2,25 olarak gerçekleştirmiştir. Tahvilin vade başlangıç tarihi 10 Nisan 2014 olup, itfa tarihi 07 Nisan 2016'dır. Tahvil nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle 100.000.000 TL nominal değerli, 2 yıl vadeli, değişken faizli, 3 ayda bir kupon ödemeli olarak gerçekleştirmiştir.

Şirket, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 9 Temmuz 2014'te 2 yıl vadeli ve 100.000.000 TL nominal değerdeki 2. tertip tahvil ihracının ek getiri oranı da %2 olarak belirlenmiştir da. Tahvilin vade başlangıç tarihi 11 Temmuz 2014 olup, itfa tarihi 8 Temmuz 2016'dır.

Şirketin 28 Nisan 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan karar doğrultusunda Nest in Globe'un tasfiyesine ilişkin işlemler 16 Temmuz 2014 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirketin 21 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Toplantısı ile ilgili Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli internet sitemizde ilan edilmiştir.

2015 yılı içerisinde yapılmış yardım veya bağışlarımız bulunmamaktadır.

Şirketimizin 31.03.2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 72'dir. (31.12.2014: 69)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 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	03.11.2014
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 2014_400_120_1
Değerleme Tarihi	19.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 600.000.000 TL / KDV DAHİL 708.000.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	209.750.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410001
Değerleme Tarihi	15.12.2014-23.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 107.300.000 TL / KDV DAHİL 126.614.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	40.597.200 TL

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410006
Değerleme Tarihi	24.12.2014-26.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, 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 82.248.600 TL / KDV DAHİL 97.053.348 TL
Sigorta Değeri(TL)	14.579.700 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410003
Değerleme Tarihi	15.12.2014-23.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 31.590.000 TL / KDV DAHİL 37.276.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	11.768.600 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410004
Değerleme Tarihi	15.12.2014-23.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 29.500.000 TL / KDV DAHİL 34.810.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.951.250 TL

Değerleme Konusu	Antalya-Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410005
Değerleme Tarihi	16.12.2014-23.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 17.200.000 TL / KDV DAHİL 20.296.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.332.000 TL

Değerleme Konusu	Güneşli-Operasyon Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410007
Değerleme Tarihi	24.12.2014-26.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, Dereboyu mevkii, 4 pafta, 4978 parsel 13.120,86 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas bahçeli bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 46.600.000 TL / KDV DAHİL 54.988.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sigorta Değeri(TL)	12.317.650 TL
Değerleme Konusu	Sirkeci Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410008
Değerleme Tarihi	24.12.2014-26.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel 590 m2 alanda kayıtlı kargir iş hanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 37.200.000 TL / KDV DAHİL 43.896.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.392.600 TL

Değerleme Konusu	Lykia Lodge Kapadokya Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	15.12.2014
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 003-2014/7214
Değerleme Tarihi	19.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 21.505.000 TL / KDV DAHİL 25.375.900TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2014
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 – 2014_400_120_2
Değerleme Tarihi	19.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 390.000.000 TL / KDV DAHİL 460.200.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	143.500.000

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.12.2014 ISGYO-1410002
Değerleme Tarihi	15.12.2014-23.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 10.142.650 TL / KDV DAHİL 11.968.327 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.710.250 TL

Değerleme Konusu	Real Hipermarket Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2014
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 2014_400_120_03
Değerleme Tarihi	19.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Büyükkçekmece 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 81.000.000 TL / KDV DAHİL 95.580.000 TL

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2014
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 2014_400_120_4
Değerleme Tarihi	19.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 106.600.000 TL / KDV DAHİL 125.788.000 TL

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	14.10.2014
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 2014/0003
Değerleme Tarihi	12.12.2014 - 22.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 6.026.000 TL / KDV DAHİL 7.110.680 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sigorta Değeri(TL)	941.746 TL
---------------------------	------------

Değerleme Konusu	Tuzla Ticaret ve Teknoloji Operasyon Merkezi 1 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	14.10.2014
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 - 2014/0002
Değerleme Tarihi	16.12.2014 - 22.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 304.100.000 TL / KDV DAHİL 358.838.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Ticaret ve Teknoloji Operasyon Merkezi 2 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	14.10.2014
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 - 2014/0002
Değerleme Tarihi	16.12.2014 - 22.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 174.500.000 TL / KDV DAHİL 205.910.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410010
Değerleme Tarihi	15.12.2014-23.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 167.652.000 TL / KDV DAHİL 197.829.360 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Taksim Lamartine Ofis Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.12.2014
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2014 003-2014/7215
Değerleme Tarihi	18.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 44.295.000 TL / KDV DAHİL 52.268.100 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 İŞGYO-1410009
Değerleme Tarihi	24.12.2014-26.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 25.665.000 TL / KDV DAHİL 30.284.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.10.2014
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.11.2014- 2014/0004
Değerleme Tarihi	18.11.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.725 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 167.800.000 TL / KDV DAHİL 198.004.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2014
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 2014_400_120_5
Değerleme Tarihi	19.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 HARİÇ 3.806.500 TL / KDV DAHİL 4.491.670 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.12.2014
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2014 003-2014/7217
Değerleme Tarihi	19.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 122.455.000 TL / KDV DAHİL 144.496.900 TL

Değerleme Konusu	Zeytinburnu Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.12.2014
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 003-2014/7216
Değerleme Tarihi	19.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta, 2905 Ada 17 Parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 187.962.500 TL / KDV DAHİL 221.795.750 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31.Mar.15	31.Ara.14
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	81.622.971	139.035.941
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.744.262.473	1.602.337.177
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	500.000	500.000
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		130.310.191	116.886.785
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.956.695.635	1.858.759.903
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	565.764.196	477.526.885
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.189.683	41.096
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	1.168.257.912	1.210.383.684
Diğer kaynaklar		221.483.844	170.808.237
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.956.695.635	1.858.759.903
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31.Mar.15	31.Ara.14
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	34.406.675	68.754.157
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)	29.471.500	29.012.446
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	500.000	500.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	25.279.648	25.279.648
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2014	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)	%89	%86	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%4	%8	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)	%2	%2	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%51	%42	Azami %500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%2	%4	Azami %10