

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

30 EYLÜL 2015
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2015 – 30 Eylül 2015 Döneminin Değerlendirilmesi	3
• Ekonomik Gelişmeler	3
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	11
• Gayrimenkul Portföyü	12
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	16
• İştirakler	16
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	16
V- Mali Tablolar	18
• Genel Mali Tablo Bilgileri	18
• Finansal Borçlar	18
VI- Şirket İç Sistemleri	20
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	20
VIII- Diğer Konular	23
IX- Ekler	24

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 746.000.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.065.714,29-TL'lik bölümü A grubu ve 744.934.285,71-TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirket'in 30.09.2015 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	746.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Şirketin çıkarılmış sermayesinin, 2014 yılı safi karından karşılanmak üzere 65.600.000 TL tutarında artırılarak 746.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin sermaye artırım işlemleri 22.05.2015 tarihinde tamamlanmış olup, yeni sermaye 02.06.2015 tarihinde tescil, 08.06.2015 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	315.073.351	42,2%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	53.028.609	7,1%
Diğer	377.898.040	50,7%
Toplam	746.000.000	100,0%

Şirketin 746.000.000 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 30.09.2015 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 367 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %29'u yabancı yatırımcıların elinde olup, bu oran Şirket sermayesinin %14'üne karşılık gelmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 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
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 dağıtımını 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; 2014 yılı net dönem karından 65.600.000 TL'nin pay biçiminde dağıtılmasına, ayrıca 47.628.000 TL'nin olağanüstü yedeklerden nakit kar payı şeklinde pay sahiplerine dağıtılmasına karar verilmiştir.

Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 27.03.2015 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 22.05.2015 tarihinde tamamlanmıştır.

II- 1 OCAK 2015 – 30 EYLÜL 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

FED Faiz Artışı ile İlgili Gelişmeler

16-17 Eylül 2015 tarihli FOMC toplantısı sonrası ABD Merkez Bankası FED, faizleri sabit tutmuştur. ABD ekonomisindeki canlanmayı yeterli görmeyen ve enflasyonda petrol

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

fiyatlarındaki gerileme nedeniyle aşağı yönlü risk gören FED, birkaç ay daha beklemeyi tercih etmiştir. Bu senaryo Türkiye piyasaları için olumlu bir görünüm çizmiştir.

FED, Çin ekonomisindeki yavaşlamanın dünya ekonomisi için tehdit oluşturacağına inanmaktadır. Bu nedenle FED, Çin ekonomisindeki sert iniş tehdidi nedeniyle Çin'in parasına değer kaybettireceğini düşünmekte ve böyle bir konjoktüre güçlü USD ve yükselen faizlerle giderek ABD ekonomisini kırılğan hale getirmek istememektedir.

Türkiye'deki Başlıca Ekonomik Gelişmeler

İhracat 'ta Düşüş

Türkiye İhracat Meclisi'nin (TİM) açıkladığı verilere göre 2014 ve 2015 yıllarının ilk dokuz ayındaki ihracat aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

İhracatçı Sektörler	2014 Ocak – Eylül (Milyon USD)	2015 Ocak – Eylül (Milyon USD)	Değişim (%)
Tarım sektörü	15.973	14.708	-7.9
Sanayi sektörü	93.205	80.835	-13,3
Madencilik sektörü	3.545	2.984	-15.8
Kayıttan Muaf İhracat	5.315	7.760	46
Toplam İhracat	112.723	98.528	-12.6

2015 yılının ilk dokuz ayında Türkiye'nin toplam ihracatı geçen yılın aynı aya göre yüzde 12,6 azalmıştır. İhracat rakamları içinde ödemli paya sahip olan sanayi sektörü ihracatındaki düşüş yüzde 13'e ulaşmıştır. Euro bölgesinde yaşanan sıkıntılara karşın ihracatımızda ilk sırada Almanya yer almaya devam ederken, ikinci sırada Birleşik Krallık, üçüncü sırada Irak gelmektedir.

Bütçe ve Cari Açık

Ağustos ayına ilişkin olarak mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi önceki yılın Ağustos ayına göre %7,2 artmıştır; ayrıca bir önceki aya göre %2,9 artmıştır.

Yaşanan siyasal ve ekonomik çalkantıya, küresel krizin etkilerine karşın merkezi yönetim bütçesi 2015 yılının ilk 8 ayında 639 milyon TL fazla vermiştir. 2001 krizinden bu yana geçen zamana bakıldığında Türkiye ekonomisindeki en büyük başarının bütçe konusunda sağlandığı gözlemlenmektedir. Merkezi yönetim bütçesinin yılsonunda %1'in altında bir açık vereceği beklentisi hâkimdir ve bu oran çok düşük kabul edilebilecek bir seviyedir.

TCMB'nin açıkladığı ödemeler dengesi verilerine göre cari işlemler açığı, bir önceki yılın Ağustos ayına göre 2 milyar 58 milyon USD azalarak son 6 yılın en düşük seviyesine inerek 163 milyon USD olarak gerçekleşmiştir. Bunun sonucunda, on iki aylık cari işlemler açığı 43 milyar 47 milyon USD olmuştur.

Ocak-Ağustos dönemine ilişkin 8 aylık cari açık geçen yılın aynı dönemine göre 3 milyar 478 milyon USD azalarak 25 milyar 674 milyon USD'ye gerilemiştir.

Kurlardaki Değişim

2014 ve 2015 yıllarının ilk dokuz ayının sonunda kurların seyri aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

USD / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
2014	2,23	2,21	2,22	2,13	2,10	2,12	2,12	2,16	2,21
2015	2,34	2,46	2,59	2,66	2,65	2,71	2,71	2,86	3,01

Euro / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
2014	3,03	3,02	3,07	2,94	2,88	2,88	2,88	2,88	2,86
2015	2,71	2,80	2,81	2,87	2,96	3,04	2,98	3,18	3,39

USD/TL kuru geçen yılın ilk dokuz ayında aşağı yukarı aynı düzeyde kalmışken, bu yılın ilk dokuz 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. Ayrıca, Euro/TL kuru da bu yılın ilk dokuz ayında geçen yılsonuna göre ciddi bir artış göstermiştir.

İşgücü İstatistikleri

TÜİK'ten yapılan açıklamalara göre Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2015 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 103 bin kişi artarak 2 milyon 970 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise değişim göstermeyerek %9,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2015 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 932 bin kişi artarak 27 milyon 342 bin kişi, istihdam oranı ise 0,9 puanlık artış ile %47,2 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 104 bin kişi, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı ise 827 bin kişi artmıştır.

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

TCMB Başkanı Erdem Başçı, 30 Temmuz 2015 tarihinde yaptığı açıklamalarda tekli faiz sistemine geçilerek para politikasında sadeleştirme amaçlandığını belirtmiştir.

TCMB, 2010 yılı Aralık ayında almış olduğu kararlar, ortodoks olarak nitelendirilen alışlagelmiş standart faiz politikasını terk edip koridor sistemine geçmişti. TCMB'nin bu kararının ardındaki temel neden, fiyat istikrarına ilave olarak finansal istikrar kapsamında beliren risklere karşı esnek ve etkin bir şekilde hareket edebilmektir. Koridoru genişletip daraltmak suretiyle esneklik alanını belirleyen Banka, bu uygulamasını desteklemek adına başta rezerv opsiyon mekanizması olmak üzere birçok yeni uygulamayı da hayatımıza sokmuştu. TCMB, bu uygulamayı tanıttığı zaman küresel anlamda fon girişlerinin yarattığı finansal riskler hakimken 2013'ün ikinci yarısından itibaren konjunktürün değişmesi sonucu para çıkışlarının yarattığı sorunlar hakim olsa da TCMB bu uygulamasından vazgeçmemiştir. Erdem Başçı'nın açıklamaları çoklu faiz ortamından tekli faiz politikasına geçiş ve para politikasının olabildiğince sadeleştirilmesi kararını anlatmaktadır.

2015 yılı Eylül ayında TÜFE'de bir önceki aya göre %0,89, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %7,95 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,80 artış gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yİ-ÜFE’de, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,53 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,81 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,92 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %5,92 artış göstermiştir.

FED’in (Federal Funds Rate) 16-17 Eylül’deki toplantı sonrasında faizi artırmama kararına karşın dünyada USD prim yapmaya devam etmektedir. Bu gelişme TL’ye karşı da yaşanmaktadır. Bunun sonucu olarak Türkiye’de faizler yükselmektedir. Tahvil, bono faizi %11’in üzerinde oluşmuş, bankaların mevduata verdiği faiz %12’yi bulmuş ve bankaların kredi faizleri ise %15’i aşmıştır.

T.C. Merkez Bankası 22 Eylül 2015 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısı sonrasında bünyesindeki Bankalararası Para Piyasası ve Borsa İstanbul Repo–Ters Repo Pazarlarında uygulanmakta olan faiz oranları ile bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının aşağıdaki gibi sabit tutulmasına karar vermiştir ve faiz kararlarında bir değişiklik yapmamıştır. Politika faizini %7,50, bankalardan gecelik borç almakta uyguladığı faiz oranını %7,25 ve bankalara gecelik repo karşılığında borç verme faiz oranını %10,75 olarak açıklamış ve değişikliğe gitmemiştir.

Sıkı para politikası duruşunun ve alınan makro ihtiyati önlemlerin etkisiyle kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyretmektedir. Dış ticaret hadlerindeki olumlu gelişmeler ve tüketici kredilerinin ılımlı seyri cari dengedeki iyileşmeyi desteklemektedir. Yılın ilk yarısında dış talep zayıf seyrini korurken iç talep büyümeye ılımlı düzeyde katkı vermiştir. Önümüzdeki dönemde Avrupa Birliği ülkelerinin talebindeki artışın da katkısıyla büyüme kompozisyonunun kademeli olarak net ihracat lehine değişmesi beklenmektedir. Kurul, açıklanan yapısal reformların uygulamaya geçirilmesinin büyüme potansiyelini önemli ölçüde artırabileceğini değerlendirmektedir.

Enerji fiyatlarındaki gelişmeler enflasyonu olumlu yönde etkilemeye devam etmektedir. Bununla birlikte, döviz kuru hareketleri çekirdek enflasyon eğilimindeki iyileşmeyi geciktirmektedir. Bu çerçevede Kurul, yurtiçi ve küresel piyasalardaki belirsizliklerin enflasyon beklentileri üzerindeki etkileri ile enerji ve gıda fiyatlarındaki oynaklıkları dikkate alarak, gerekli görülen süre boyunca likidite politikasındaki sıkı duruşun korunmasına karar vermiştir. Ayrıca Kurul, “küresel para politikalarının normalleşme sürecinde yol haritası” kapsamında alınan ve alınması öngörülen önlemleri değerlendirmiştir.

Ekonomik Büyüme

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre 2015 yılının ikinci çeyreğinde GSYH değeri piyasa beklentisi %3,5 oranının üzerinde %3,8 olarak gerçekleşmiştir. Birinci çeyrekte %2,5 olan bu rakamla birlikte 2015 ‘in ilk yarısı itibariyle büyüme hızı %3,1 olarak gerçekleşmiştir. (Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla hesaplanan değerlerdir, 2014 yılı aynı döneminde bu oran %3,75’tir)

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH, 2015 yılının 1. çeyreğine göre %1,3 artış gösterirken, hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %12’lik artışla 329 milyar 236 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,6’lık artışla 21 milyar 39 milyon TL olmuştur.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %17,2’lik artışla 72 milyar 493 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,2’lik artışla 3 milyar 515 milyon TL olmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Mal ve hizmet ihracatı, 2015 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %13,3'lük artışla 134 milyar 795 milyon TL, sabit fiyatlarla %2,1'lik azalışla 8 milyar 394 milyon TL şeklinde gerçekleşmiştir.

Mal ve hizmet ithalatı ise, 2015 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,1'lik artışla 155 milyar 760 milyon TL, sabit fiyatlarla %1,6'lık artışla 9 milyar 128 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

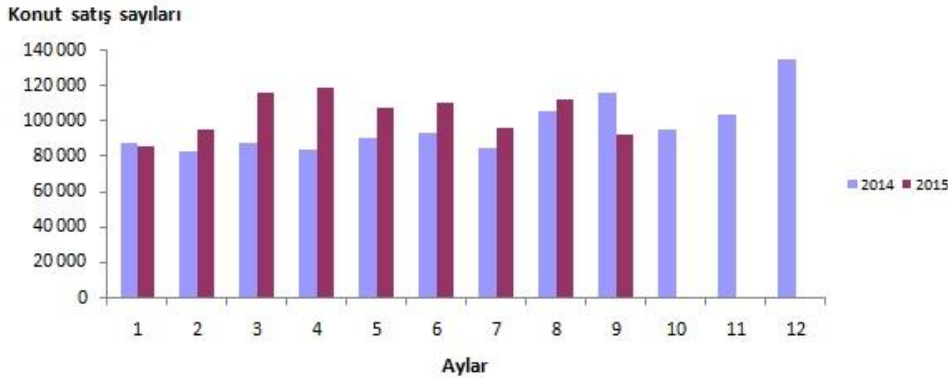
Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Değerlendirmeler

Konut Sektörü

Türkiye'de Ağustos ayında 92.483 konut satılmıştır. ¹

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 oranında artarak 92.483 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15.994 konut satışı ile en yüksek paya (%17,3) sahip olurken satış sayılarına göre İstanbul'u, 9.810 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 5.251 konut satışı (%5,7) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Hakkari, 16 konut ile Şırnak ve 19 konut ile Ardahan olmuştur. Ocak-Ağustos aylarını kapsayan süre zarfında toplam konut satış adedi 844.132 olmuştur.

Konut satış sayıları, 2014-2015



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %33,5 oranında azalış göstererek 28.684 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %31 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 5.844 konut satışı ve %20,4 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %45,7 ile Bilecik olmuştur. Ocak-Eylül dönemi değerlendirildiğinde ise ipotekli konut satışları toplam 337.556 olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 oranında azalarak 63.799 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 10.150 konut satışı ve %15,9 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %63,5 olmuştur. Ankara 6.238 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer alırken Ankara'yı 3.443 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu iller, 11 konut ile Hakkari ve Ardahan olmuştur. Ocak-Eylül ayları arasındaki toplam satış ise 599.059 olarak gerçekleşmiştir.

¹:Türkiye İstatistik Kurumu Eylül Haber Bülteni

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

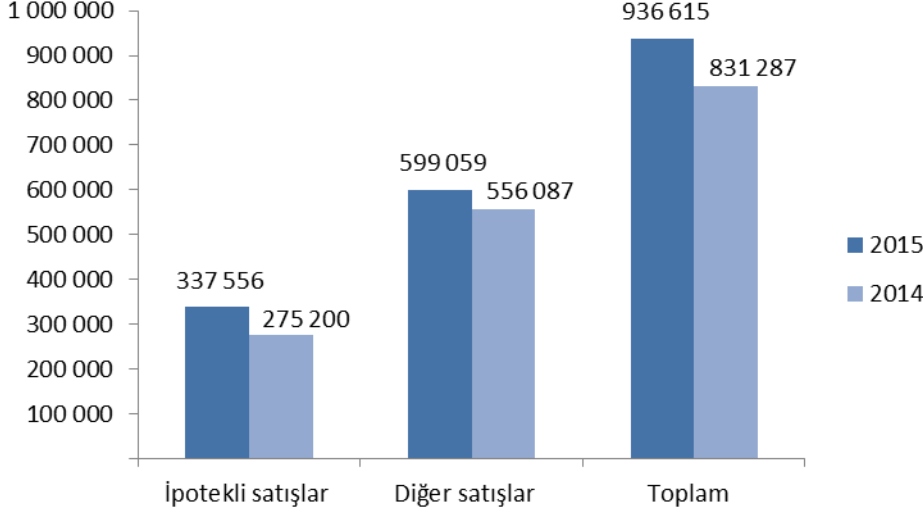
Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2015



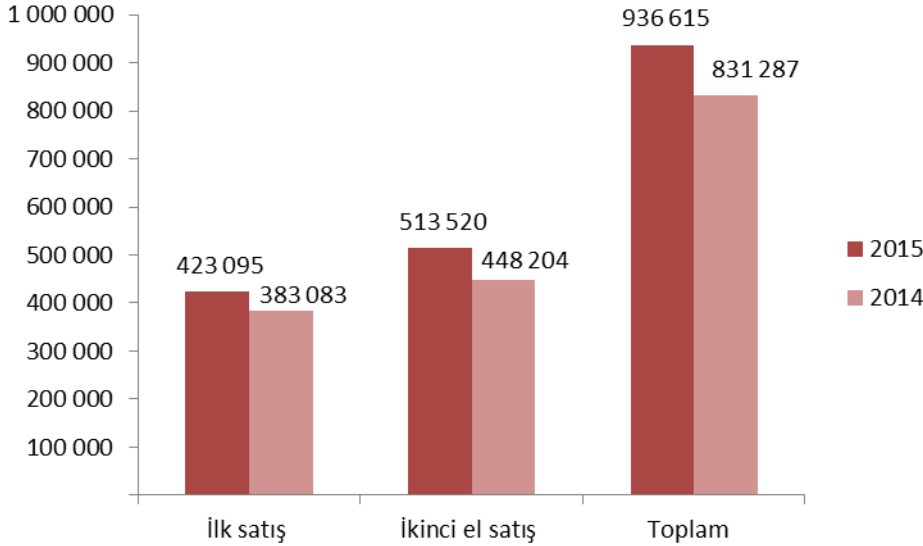
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2015



Satış şekline göre konut satışı toplam sayı, Ocak-Eylül 2015



Satış durumuna göre konut satışı toplam sayı, Ocak-Ağustos 2015



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %18,3 azalarak 43.333 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,9 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 7.555 konut satışı ile en yüksek paya (%17,4) sahip olurken, İstanbul'u 4.184 konut satışı ile Ankara ve 2.032 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Ocak-Eylül dönemi değerlendirildiğinde ise ilk defa satılan konut satışları toplam 423.095 olarak gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,7 azalış göstererek 49.150 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 8.439 konut satışı ve %17,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,8 olmuştur. Ankara 5.626 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken Ankara'yı 3.219 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Ocak-Eylül ayları arasındaki toplam ikinci el konut satışları ise 513.520 olmuştur.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 azalarak 1.768 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2015'te ilk sırayı 561 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 440 konut satışı ile Antalya, 126 konut satışı ile Yalova, 112 konut satışı ile Bursa, 105 konut satışı ile Trabzon ve 85 konut satışı ile Muğla izlemiştir. Ocak-Eylül aylarını kapsayan süre zarfında toplam yabancılara yapılan konut satış adedi 16.192 olmuştur.

Konut Stok Oranları (Bitmiş ve Bitmemiş Stokların Satış Yüzdeleri)

Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %52'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %48'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %56'sı; Asya yakasında satılan konutların ise %3'ü bitmiş stoklardan oluşmaktadır. ²

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

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Eylül ayında peşinat kullanım oranı %22, senet kullanım oranı %41 ve banka kredisi kullanım oranı %38 olarak gerçekleşmiştir.

Perakende

Pazarın Genel Görünümü

Seçim döneminden kaynaklanan siyasi belirsizlik nedeniyle oluşan kur dalgalanmaları ve TL'nin değerindeki sert düşüş, 2015'in ilk yarısı boyunca uluslararası ve yerel perakendecilerin ana gündem maddesi olmuştur.

TL'nin değer kaybetmesinin, özellikle perakendecilerin operasyonel maliyetleri içinde önemli bir yer tutan kira giderleri üzerinde olumsuz bir etki yarattığı, dolayısıyla da kiralama işlemlerinin yavaşladığı gözlemlenmektedir.

TL'deki aşağı yönlü baskının, siyasi belirsizliğin son bulmasıyla birlikte belli bir ölçüde azalması beklenmektedir ve bu durum pazarın normale dönmesine neden olacaktır.

2015 Haziran sonu itibariyle, Türkiye'deki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı (TKA), 350 merkezde 10.25 milyon m²'ye ulaşmıştır. Bahse konu AVM'lerin 104'ü İstanbul (TKA 3.81 milyon m²) , 36'sı Ankara (TKA 1.40 milyon m²) ve 210'u diğer şehirlerde (TKA 5.04 milyon m²) . 2015-2018 dönemi boyunca alışveriş merkezi geliştirme projelerinin güçlü bir şekilde devam etmesi ve 2018 yılsonu itibariyle toplam stokun 420 alışveriş merkezinde 12.84 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir. İnşaat halindeki stokun ağırlıklı

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

olarak dördüncü kuşak üst bölgesel merkezlerden oluştuğu görülmektedir. İstanbul'da 30,000m² Viaport Marin, Kocaeli'de 62,000 m² Symbol, Diyarbakır'da 51,000 m² Forum ve Çanakkale'de 30,000 m² 17 Burda son altı ay içinde tamamlanan önemli projeler olarak sıralanmaktadır. İstanbul'da yer alan inşaat halindeki projelerin dışında, Bursa, Kocaeli, Ankara ve Erzurum gibi şehirler, ev sahipliği yaptıkları 60,000 m²'den fazla TKA'ya sahip büyük ölçekli projeler ile ön plana çıkmaktadır.

Kira Rakamları

2015 Haziran sonu itibariyle birincil kiralarm, 2014 yılsonuna göre sabit kaldığı ve EUR 90 m²/ay seviyesinde olduğu görülmektedir. 2014 yılsonunda her 1.000 kişi başına 129 m² kiralanabilir alan olarak ölçülen Türkiye'nin perakende yoğunluğu, 2015'in ilk yarısı itibariyle artış göstererek, her 1.000 kişi başına 132 m² seviyesine ulaşmıştır.

Her 1.000 kişi başına düşen 198 m² kiralanabilir alan seviyesinde olan Avrupa ortalaması ile karşılaştırıldığında, Türkiye'nin alışveriş merkezi gelişimi açısından potansiyel sunduğu gözlemlenmektedir. ³

Ofis

REIDIN Ofis Kira Endeksi 2015 ikinci çeyrek sonuçlarına göre İstanbul geneli ofis kira değerlerinde bir önceki çeyrek dönem verilerine göre üst segmentte %1.11, alt segmentte ise %2.23 oranında azalış yaşanmıştır.

Ayrıca ofis kiralari bir önceki çeyrek dönem verilerine göre azalış gösterirken, metrekare fiyatları baz alındığında 22 ofis bölgesi içinde Esentepe, yine en yüksek kira değerine sahip bölge olarak göze çarpmıştır. En düşük kira bedeli değerinde ise Kavacık ve Pendik dikkat çekmektedir. Esentepe, Üst Fiyat Segmenti'nde metrekare fiyatlarına göre aylık 41.87 \$/m², Alt Fiyat Segmenti'nde ise 26.20 \$/m² ile en yüksek kira değerine sahip bölge olma özelliğini devam ettirmiştir. En düşük kira gelinine sahip bölgelerde ise Kavacık, Üst Fiyat Segmenti'nde aylık 14.56 \$/m² ile, Pendik ise Alt Fiyat Segmenti'nde aylık 6.87 \$/m² ile öne çıkmıştır.

Talep

Kiracı taleplerinde siyasi belirsizlik nedeniyle 4Ç 2014'te başlayan yavaşlama sürecinin, 2015'in ilk yarısı boyunca da devam ettiği görülmektedir. USD kurlarında yaşanan dalgalanma da azalan talebi etkilemektedir.

Ofis kullanıcıları temkinli davranmakta ve mal sahipleri ile kiracılar arasındaki pazarlık süreçleri uzamaktadır. 1Y 2015'te yaşanan kur dalgalanmalarına karşın TL bazında sözleşmelere yönelik yoğun bir talep olmamıştır. Mal sahiplerinin büyük bir çoğunluğu USD bazında sözleşmeleri tercih etmektedir ve sözleşmelerdeki kur bazını değiştirmeye yönelik önemli bir kiracı baskısı gözlemlenmemiştir. 1Y 2015 boyunca birincil kiralari EUR 35 m²/ay seviyesinde sabit kalmıştır ve benzer bir eğilimin 2015 yılının ikinci yarısında da devam etmesi beklenmektedir.

³: Jones Lang Lasalle Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu Ağustos 2015

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ofis arayışında olan şirketlerin daha çok metro hattına yakın ofis binalarını tercih etmeye devam ettikleri ve metro hattına yakın olmanın kullanıcı tercihlerinde giderek daha belirleyici bir etken olduğu gözlemlenmektedir.

Mevcut Arz ve Geliştirme Pazarı

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

1Y 2015 itibariyle, İstanbul'daki mevcut A sınıfı ofis stoku 2014 yıl sonu ile karşılaştırıldığında, 129,000 m²'lik bir artış göstererek, 4.2 milyon m²'ye ulaşmıştır. İnşaat halindeki arzın tamamlanması ile toplam A sınıfı ofis arzının 2018 yıl sonunda 6.6 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

49,000 m²'lik 42 Maslak ve 28,000 m² 'lik Nef 09, 1Y 2015 içinde Merkezi İş Alanları'nda (MİA'da) tamamlanan projelerdir. Ataşehir'de yer alan 44,000 m²'lik Rönesans Tower ise MİA dışı Asya'da son altı ay içerisinde tamamlanan tek projedir. ⁴

Asya Yakası, yeni projelerin %63'ünü oluşturan 1.5 milyon m²'lik TKA ile inşaat halindeki stokun büyük çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. MİA dışı Avrupa sadece %22'lik bir payla Asya Yakası'nı takip etmektedir. MİA'nın %15 ile inşaat halindeki stok bakımından toplam içindeki en düşük paya sahip olduğu görülmektedir.

2016 yılında tamamlanması beklenen inşaat halindeki stokla birlikte, İstanbul ofis pazarı daha "kiracı dostu" koşullara doğru yönelim göstermektedir.

Merkezi İş Alanı'nda 2015'in ilk yarısında yaklaşık 77.000 m² ofis arzı sunulmuştur. 2014 yılsonunda %16,5 seviyesinde olan boşluk oranı, %15,2 seviyesine gerilemiştir.

Gelecek Stok

İstanbul'daki mevcut A sınıfı ofis stoku yılın ilk yarısı itibariyle, 2014 yılsonu ile karşılaştırıldığında, 129.000 metrekarelik bir artış göstererek, 4,1 milyon metrekareye ulaşmıştır. İnşaat halindeki arzın tamamlanması ile toplam A sınıfı ofis arzının 2018 yılsonunda 6,6 milyon metrekareye ulaşması beklenmektedir.

Önümüzdeki iki yıl (2016-2017) içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 1.682.600 m² ofis alanının %67'si Ataşehir bölgesinde ve %14'ü Ayazağa/Maslak'ta inşa edilecektir.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

30.09.2015 tarihi itibarıyla portföy değeri 3.496 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

⁴: REIDIN Ofis Kira Endeksi 2015 Yılı İkinci Çeyrek Sonuçları

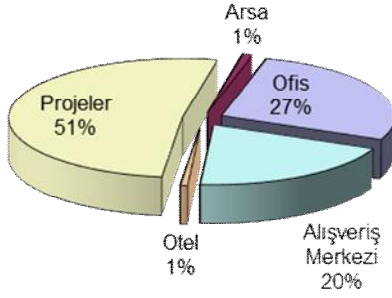
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

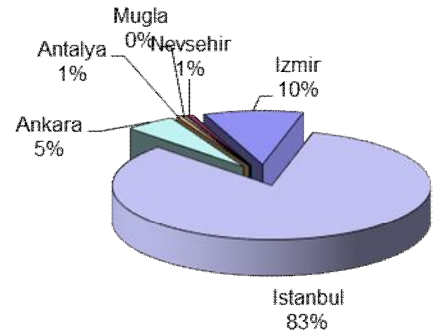
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.09.2015	31.12.2014
Gayrimenkuller Toplamı	3.267.161	2.765.833
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	228.797	139.036
İştirakler	500	500
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	3.496.458	2.905.369

Şirketin portföy yatırımlarının ekspertiz değerleri bazında yaklaşık %93'ü gayrimenkul sektörde bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektördeki yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı; %27'si ofis, %20'si alışveriş merkezi, %1'i otel, %51'i projeler ve %1'i arsa şeklindedir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %83, Ankara %5, Antalya %1, İzmir %10 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.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			895.333.600	58%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	19.12.2014	546.000.000	35%
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%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.04.2008	26.12.2014	37.200.000	3%
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%
Ofis Lamartine	24.08.2010	18.12.2014	44.295.000	3%
Alışveriş Merkezleri			641.742.650	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 Çarşısı	11.10.1999	19.12.2014	54.000.000	3%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	23.12.2014	10.142.650	1%
Marmarapark	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			1.558.581.250	100%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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-ışlet-devret modeli gibi yatırım modellerinde ise daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
İş Kuleleri Kule 2	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.211.985 TL / 329.381 USD	1.792.342 TL
İş Kuleleri Kule 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.809.133 TL	1.746.471 tı
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	749.698 TL	610.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	380.208 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	***	423,73 TL 200.768 USD	250.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	3.100 TL/ 112.000 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	1.168.127 TL / 337.282 USD / 8.026 EURO	891.450 USD
Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	262.139 TL/ 316 USD	220.847 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	23.853 TL 10.609 USD	57.900 TL
Real Hipermarket Binası	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	160.396 EURO	250.000 TL
Marmarapark	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	571.783 TL
Ofis Lamartine(**)	Muhtelif	01.04.2013	Muhtelif	167.608 TL	102.480 TL
Çınarlıbahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	5.050 TL	8.300 TL

(*) Tabloda aylık minimum kira bedeli gösterilmiş olup, sözleşme çerçevesinde kira otelin yıllık hasılatından tüm giderlerin düşülmesiyle hesaplanan net kardan yıllık hasılatın %3'üne tekabül eden kısmın tenzilinden sonra hesaplanan tutardır. Bu kapsamda 2015 yılında taşınmazdan 828.353 TL kira geliri elde edilmiştir.

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

(***) İlgili gayrimenkul satılmış olup, 31.12.2015 yılına kadar kira geliri elde edilecektir.

30.09.2015 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (üst hakkı geliri dahil) yaklaşık 99 milyon TL olup, kira gelirlerinin %58'i ofis, %41'i alışveriş merkezi ve %1'i otel yatırımlarımızdan elde edilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 İli, Tuzla İlçesinde geliştirilen finansman ve arsa dâhil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 260-265 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 Ekim-Kasım aylarından itibaren aşamalı olarak kiracısına teslim edilmesi planlanan projemizden elde edilmesi beklenen yıllık kira geliri 22-24 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 NOVA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 16.09.2015 tarihindeki değeri 547.635.000 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 100-105 milyon USD düzeyinde olması öngörülmektedir. 2016 yılının ilk çeyreğinde teslim edilmesi planlanan projeden beklenen kira geliri yıllık 6-6,5 milyon USD civarındadır.

Projenin NOVA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 16.09.2015 tarihinde ki değeri 242.810.000 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 390-400 milyon TL 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 tüm ünitelerin satışlarından yaklaşık 20-23 milyon TL satış karı beklenmekte olup, satılan ünitelere ilişkin net satış karının yarısı proje arsasının satın alındığı T. İş Bankası A.Ş. ile paylaşılacaktır.

Halihazırda üst yapı inşaat çalışmaları devam eden projenin 2016 yılı ilk yarısında tamamlanması öngörülmektedir. 2016 yılında faaliyete geçmesi planlanan AVM' den yıllık 20-22 milyon TL civarında kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 30.09.2015 tarihindeki değeri 331.747.000 TL olarak belirlenmiştir.

III-İstanbul Finans Merkezi Projesi

Şirketimizin, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde hayata geçirilecek olan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi" bünyesinde yer alan arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı 18 katlı, ofis ile ticari alanlardan oluşan karma projeye ilişkin yapı ruhsatı alınmıştır. Yaklaşık 70 bin m2 inşaat alanına sahip karma projenin tamamlanmasıyla birlikte, yaklaşık 200 milyon USD tutarında değer yaratılması öngörülmektedir. Arsa ve finansman dâhil toplam geliştirme maliyetinin 100-110 milyon USD olması beklenen projedeki ünitelerin tamamının kiralanması halinde yıllık 9-11 milyon USD kira geliri beklenmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 15.09.2015 tarihindeki değeri 131.920.000 TL olarak belirlenmiştir.

IV-Kartal Manzara Adalar Projesi

İstanbul Kartal'da geliştirilmekte olan konut, ofis ve ticaret alanlarından oluşan karma projenin yatırım değerinin yaklaşık 640-660 milyon TL civarında olması beklenmektedir. Perkins Eastman tarafından tasarlanan projenin Kartal Bölgesi için değer artırıcı ve standartları yükseltici nitelikte olacağına inanılmaktadır. Hasılat paylaşım modeliyle gerçekleştirilmekte olan projedeki konut satışlarından, toplamda 750-800 milyon TL satış hasılatı, ofislerin ve ticaret alanlarının kiralanmasından ise toplamda 30-35 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi beklenmektedir. 2014 yılında inşaat ruhsatı alınan projemizde üçü konut, ikisi ofis toplam beş blok ve ticari ünitelerden oluşan bir ticaret alanı olacaktır. Proje bünyesinde, tipleri stüdyo daireden 5+1'e kadar değişen 975 adet konut yer almakta olup, projenin 2018 yılının ilk yarısında tamamlanması hedeflenmektedir.*

Projenin NOVA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 15.09.2015 tarihindeki değeri 198.855.000 TL olarak belirlenmiştir.

*Söz konusu veriler, projeye ilişkin toplam büyüklükleri içermektedir.

V- Topkapı İnİstanbul 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) ile %50-50 maliyet ve hasılat paylaşımı ile geliştirilmekte olan "İnİstanbul" isimli konut projesine ilişkin yapı ruhsatı alınmıştır. 4 farklı proje olarak geliştirilecek olan İnİstanbul Projesinde yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,4-1,6 milyar TL ciro elde edilmesi beklenmekte olup, projenin arsa kredi ve tüm giderler dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 1-1,1 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir. **

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 16.09.2015 tarihindeki değeri 447.250.000 TL belirlenmiş olup payımıza düşen %50'lik kısmı için ekspertiz değeri 223.625.000 TL olarak esas alınmıştır.

**Söz konusu büyüklükler toplam projeye ait veriler olup, Şirketimizin payı %50'dir.

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. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla toplam 475 adet konutun satışı gerçekleşmiş olup 475 konut hak sahiplerine teslim edilmiştir.

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 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		30.09.2015
Döviz Varlıklar	179.652.776	78,5%
Vadeli Döviz Tevdiat	179.631.985	78,5%
Vadesiz Döviz Tevdiat	20.791	0,0%
TL Varlıklar	49.144.264	21,5%
Vadeli TL Mevduat	-	0,00%
Vadesiz TL Mevduat	5.769.505	2,52%
Devlet Tahvili-Hazine Bonosu	-	0,00%
Özel Kesim Tahvili- Bonosu	795.912	0,35%
Yatırım Fonu	35.728.569	15,62%
Ters-repo	5.118.617	2,24%
Diğer Hazır Değerler	1.731.661	0,76%
Genel Toplam	228.797.040	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %7'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 228.797.040 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %79'luk bölümü döviz hesaplarından, %16'lık kısmı yatırım fonundan (İş Portföy Şemsiye fonu, İş Portföy Hedef Serbest Fonu ve 801 fon), %3'lük kısmı vadesiz TL mevduattan, %2'lik kısmı ters repodan, kalan %1,11'lik kısım ise özel kesim tahvil-bonosu ve pos cihazı alacaklarından oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %65 oranında artmıştır. (31.12.2014: 139.035.942 TL). Söz konusu artış, 10.04.2015'de T. İş Bankası A.Ş' den kullanmış olduğumuz 153.000.000 TL kredinin USD'ye dönülerek vadesiz USD hesabımız nezdinde tutulmasından kaynaklanmaktadır.

30.09.2015 itibarıyla, Şirket'in para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık %11'i İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından değerlendirilmektedir.

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 Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 01.07.2015 tarihinde Şirket, Anonim şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1,1 milyar TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,1'ini temsil etmektedir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2015 yılı ilk 9 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 5,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)**
Ocak-Aralık 2013	3,4	1,09
Ocak-Aralık 2014	2,7	1,24
Ocak-Eylül 2015	5,7	1,41

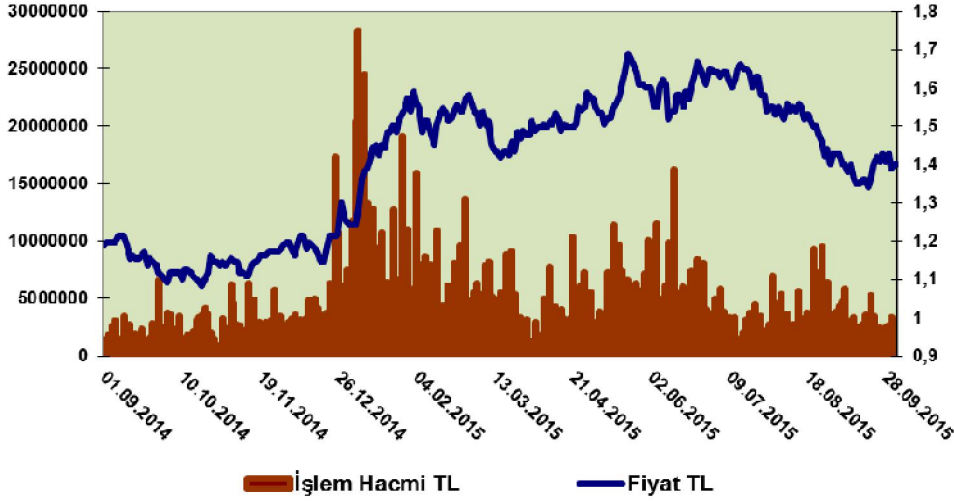
*:Projeler kapsamında satışı yapılan konutlar için Pos cihazından alınan tutarlardan kaynaklanan alacaklardır.

** : 2015 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi ve bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

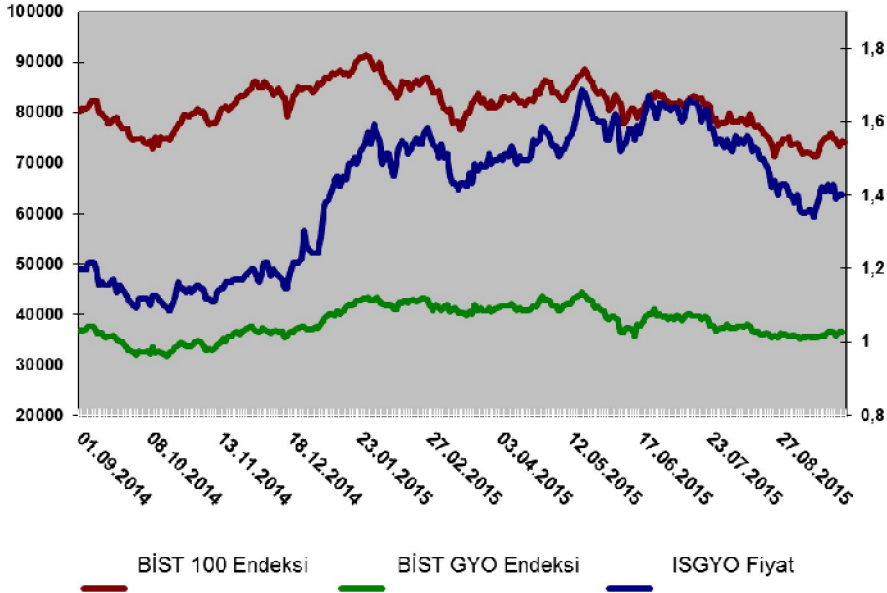
30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (30.09.2014 - 30.09.2015)



BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka/aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre, Eylül ayı içerisinde hisse senedimizle ilgili olarak yaklaşık 5 milyon dolar tutarında alış, 9 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleşmiş ve hisse senedimizin Eylül ayı net satış bakiyesi yaklaşık 4 milyon dolar olmuştur. Aynı dönem içerisinde, Ulusal Pazar'da 233,5 milyon dolar tutarında net satış, Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde ise yaklaşık 5,7 milyon dolar tutarında net alış gerçekleştirilmiştir.

BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2015 yılının ilk 9 aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %3, BİST 100 Endeksi ise %13 oranında değer kaybederken, İş GYO hisse senedi iki endeksinde üzerinde performans göstererek %13 oranında değer kazanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

V-MALİ TABLOLAR

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

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

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.09.2015 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %27 oranında artarak 3.818.104.998 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2014: 3.000.179.542TL) Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %65, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %34'tür.

30.09.2015 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.302 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %42'lik bölümü banka kredisinden, %16' sı çıkarılmış tahvillerden, %3'lük 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 %46 artış olmuştur. Bu artış, esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Şirket, 30.09.2015 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi yerine gerçeğe uygun değer üzerinden değerlemeye başladığı için normalde yıl sonunda yaptırılan ekspertizler inşaatı devam etmekte olan projeler için eylül 2015 döneminde de yapıldığından bu dönemdeki değer artışları yüksek çıkmış ve esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi 162.735.906 TL'ye ulaşmış (30.09.2014: 23.511.896.) ve net dönem karı 197.291.624 TL olarak gerçekleşmiştir. (30.09.2014: 68.762.421 TL)

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.09.2015	31.12.2014
Toplam Varlıklar	3.818.105	3.000.180
Özkaynaklar	2.516.240	2.351.803
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.301.865	648.376
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	34,23%	21,61%
Toplam Finansal Borç	778.509	477.527
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	20,47%	15,92%

(Bin TL)	01.01.2015- 30.09.2015	01.01.2014- 30.09.2014
Hasılat	179.942	197.202
Satışların Maliyeti	55.516	111.739
Brüt Kar	124.426	85.463
Faaliyet Karı	246.385	72.449
Net Dönem K/Z	197.292	68.762
Brüt Kar / Satışlar (%)	69,15%	43,34%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	7,89%	5,81%

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	14.683.677	8.753.747	41.482.050	T.İş Bankası A.Ş.den kullanılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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	76.716.898	42.382.655	191.089.881	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı'nda kullanılmaktadır. 1

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
30.12.2013	Türk Lirası (TL)	11,90	54.507.092	48.567.076	T.İş Bankası A.Ş'den Zeytinburnu arsası alımında kullanılmıştır. 2

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
10.04.2015	Türk Lirası (TL)	11,75	41.841.632	119.847.493	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı'nda kullanılmaktadır. 1

30 Eylül 2015 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri Topkapı Projesi için 26.108.740 TL, Finans Merkezi Projesi için 4.386.394 TL, Tuzla AVM Projesi için 8.424.883 TL, Tuzla Operasyon Merkezi Projesi için 28.356.624 TL, Ege Perla için 8.424.883 TL, Kartal Manzara Adalar Projesi için 13.432.287 TL'dir.

1Şirketin 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 04.10.2013'te tahsis edilen, 2 yılı anapara ödemesiz, 8 yılı anapara ödemeli, toplam 10 yıl vadeli proje finansmanı teklifi Şirketimizce uygun bulunmuştur. 19.12.2014' te kredinin limiti 135.000.000 USD' ye yükseltılmıştir. 30.09.2015 tarihine kadar bu kapsamda kullanılan kredi anapara tutarı 75.000.000 USD'ye ulaşmıştır. Para piyasalarındaki gelişmeler sonucu, Şirketimizin menfaatine olduğu gerekçesi ile limiti 135.000.000 USD olan uzun vadeli kredimizin kullanılmayan 60.000.000 USD tutarındaki kısmı Türk Lirası'na çevrilmiştir. Türk Lirasına çevrilen kısım tek seferde 153.000.000 TL olarak, %11,75 faiz oranından, 1 yıl anapara geri ödemesiz 6 ayda bir faiz ödemeli, 12.aydan itibaren ise 6 ayda bir anapara faiz ödemeli olmak üzere toplam 6 yıl vadeli olarak kullanılmıştır.

2İlgili kredi, 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'e 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.

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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

c) Finansal Kiralama İşlemleri: Şirket, İş Finansal Kiralama A.Ş ile 08.12.2014'te Ege Perla Projesindeki konut ve avm'ye ekipman temini sağlamak amacıyla, 12.08.2015' te ise Kartal Manzara Adalar Projesi'ne ekipman temini sağlamak amacıyla finansal kiralama sözleşmesi yapmıştır. 30.09.2015 itibarıyla mali tablolarındaki finansal kiralama tutarı 24.818 bin TL'dir. Tutarın 11.506 bin TL'si kısa vadeli, 13.312 TL'si ise uzun vadeli leasing borcudur.

VI- ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

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 kapsamında; iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

İç Kontrol ve Denetim Sistemi:

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

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

İşletmecisi 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, işletmecisi 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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
Mehmet Gökhan Mentuş	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
Olçay 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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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
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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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.

Şirketin T. İş Bankası A.Ş' den 04.10.2013' te USD olarak almış olduğu 135.000.000 TUTOM kredisinden 75.000.000 USD' lik kullanımda bulunulmuş, kullanılmayan 60.000.000 USD tutarındaki kısmı ise 10.04.2015'te 153.000.000 TL'ye çevrilmiş ve ilgili TL kredinin teminatı kapsamında 01.07.2015' te İş Kuleleri Kule Çarşı ve Kule-2 üzerinde 185.000.000 TL bedelle 2.dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Şirket, 03.08.2015'te portföyünde yer alan Güneşli Ofis Binası' nı 69.500.000 TL+ KDV (82.010.000 TL) bedel üzerinden Sun Turizm İnşaat Tekstil Sanayii ve Ticaret A.Ş' ye satmış ve söz konusu taşınmazın satışından UFRS' ye göre yaklaşık 35 milyon TL tutarında satış karı elde etmiştir.

2015 yılı içerisinde yapılmış yardım veya bağışlarımız bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30.09.2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 75'tir. (31.12.2014: 69)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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	28.11.2014
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 kağır 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	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 hani
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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Kapadokya Lodge 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, Büyükçekmece 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 2.516.000 TL / KDV DAHİL 2.968.880 TL
Sigorta Değeri(TL)	45.955 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Ticaret ve Teknoloji Operasyon Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.09.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	16.09.2015 - 003-2015/7809
Değerleme Tarihi	11.09.2015
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 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 547.635.000 TL / KDV DAHİL 646.209.300 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Tuzla AVM-Ofis Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.09.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.09.2015 - 003-2015/780910
Değerleme Tarihi	22.09.2015
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 242.810.000 TL / KDV DAHİL 286.515.800 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	17.09.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.09.2015 ISGYO-1507002
Değerleme Tarihi	17.09.2015-23.09.2015
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 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 331.747.000 TL / KDV DAHİL 391.139.320 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Ofis Lamartine
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	01.09.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	15.09.2015- 003-2015/7811
Değerleme Tarihi	10.09.2015
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 198.855.000 TL / KDV DAHİL 234.648.900 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

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.09.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	15.09.2015 003-2015/7813
Değerleme Tarihi	10.09.2015
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 131.920.000 TL / KDV DAHİL 155.665.600 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İn İstanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.09.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	16.09.2015 003-2015/7816
Değerleme Tarihi	11.09.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi,490-491 Pafta, 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 223.625.000 TL / KDV DAHİL 263.877.500 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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	30.Eyl.15	31.Ara.14
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	228.787.040	139.035.941
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.342.237.265	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		246.570.693	116.886.785
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	3.818.104.998	1.858.759.903
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	778.509.324	477.526.885
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.130.902	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	2.516.239.681	1.210.383.684
Diğer kaynaklar		522.225.091	170.808.237
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	3.818.404.998	1.858.759.903
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30.Eyl.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)	185.422.282	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)	29.638.317	29.012.446
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	450.000	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.000	500.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	34.262.060	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.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2015	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)	%88	%86	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%6	%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)	%1	%2	Azami %20
6 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%32	%42	Azami %500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%5	%4	Azami %10