

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

30 EYLÜL 2016  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 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 2016 – 30 Eylül 2016 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	10
• Gayrimenkul Portföyü	10
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	14
• İştirakler	15
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	15
V- Mali Tablolar	16
• Genel Mali Tablo Bilgileri	16
• Finansal Borçlar	17
VI- Şirket İç Sistemleri	19
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	19
VIII- Diğer Konular	21
IX- Ekler	22

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## I- ŞİRKET PROFİLİ

<b>Merkez Adresi</b>	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL
<b>Telefon No</b>	: (212) 325 23 50
<b>Faks No</b>	: (212) 325 23 80
<b>İnternet Adresi</b>	: <a href="http://www.isgyo.com.tr">www.isgyo.com.tr</a>
<b>Elektronik Posta Adresi</b>	: <a href="mailto:info@isgyo.com.tr">info@isgyo.com.tr</a>

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

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

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

### Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 850.000.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.214.285,68 TL'lik bölümü A grubu ve 848.785.714,32 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 30.09.2016 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

### Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	850.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

### Ortaklık Yapısı

	<b>Pay Tutarı TL</b>	<b>Oran %</b>
Türkiye İş Bankası A.Ş.	372.293.600,05	43,80%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	60.421.337,31	7,11%
Diğer	417.285.062,63	49,09%
<b>Toplam</b>	<b>850.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

T. İş Bankası A.Ş.'nin 25.12.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde İş GYO paylarına ilişkin olarak piyasada gerçekleştirdiği alım işlemleri kapsamında, T. İş Bankası A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki payı %43,8'e yükselmiştir.

MKK'nın 30.09.2016 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 404,9 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %48'dir. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %39'u yabancı yatırımcıların elinde olup, bu oran Şirket sermayesinin yaklaşık %18'ine karşılık gelmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 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	-
Aysel Tacer*	Yönetim Kurulu Üyesi	-
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nihat Uzunoğlu	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 dağılmayacağı, 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.

Şirketin 24 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2015 tarihli yasal kayıtlarında yer alan 131.452.191,42 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 6.572.609,57 TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına; safi kardan karşılanmak üzere 104.000.000 TL tutarında bedelsiz; 17.220.000 TL'si safi kardan, 35.000.000 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere toplam 52.220.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 30.03.2016 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 11.05.2016 tarihinde tamamlanmıştır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### II- 1 OCAK 2016 – 30 EYLÜL 2016 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

## EKONOMİK GELİŞMELER

### FED Toplantısı ve Yurtdışı Kaynaklı Gelişmeler

FED (Federal Funds Rate) 20-21 Eylül tarihli toplantısına ait tutanaklara göre, üyeler tarafından faiz artırımını için gerekli koşulların oluşmaya başladığı belirtilmiş, ancak ekonominin hedeflerine doğru ilerlediğine dair daha fazla kanıt görülmesi gerektiği belirtilerek bir süre daha beklenmesi kararı alınmıştır. Üyelerin çoğu tarafından ekonomik görünüm üzerinde kısa vadeli risklerin önemli ölçüde dengelendiği değerlendirilirken tutanaklar incelendiğinde faiz artırımının zamanlaması konusunda üyeler arasında bir görüş ayrılığı olduğu görülmüştür. Sonuç olarak, piyasalarda FED tarafından yılsonuna kadar sadece bir kez faiz artırımını yapılacağı beklentisi oluşmuştur.

Uluslararası Para Fonu (IMF) 2017 Küresel Ekonomik Görünüm (WEO) raporunda 2016'daki %3,1'lik büyümenin ardından 2017'de dünya ekonomisinin %3,6 oranında büyüyeceğini öngörmüştür. IMF, ABD ekonomisinde 2017'de kaydedilecek hızlanmanın Euro Bölgesi'ndeki kademeli yavaşlamayı telafi edeceğini belirtmiş, gelişmekte olan ekonomiler arasında büyüme performansları açısından ayrışmanın gelecek yılda da süreceği öngörülmüştür. Gelişmekte olan ülkeler ve Çin'deki yavaşlama sürecinin 2017'de de devam edeceği öngörülmürken, 2016'da daralma gösteren Latin Amerika ekonomilerinin toparlanacağı tahmininde bulunmuştur. Küresel ekonomideki orta-uzun vadeli devam eden kalıcı sorunlara ilaveten Brexit gelişmesi ve politik ve jeopolitik belirsizlikler gibi ekonomi dışı faktörler, büyüme üzerindeki aşağı yönlü riskler olarak değerlendirilmiştir.

### Türkiye'deki Başlıca Ekonomik Gelişmeler

23 Eylül 2016 tarihinde Moody's, Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden tahvillerine verdiği kredi notunu Baa3 (Negatif) konumundan Ba1 (Durağan) konumuna indirmiştir. Bu karardan birkaç gün önce "Darbe girişimi sonrasında Türkiye ekonomisinin ivme kaybının hızla toparlandığı" yönünde bir açıklama yayınlamış olduğu için bu not indirimi piyasalar açısından beklenen bir sonuç olmamıştır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin 23.09.2016 itibarıyla önde gelen üç reyting kuruluşundan aldığı yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notları aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:

Reyting kuruluşu	Ülke Notu	Yatırım Eşiği (BBB - veya Baa3)
Standard and Poor's (S&P)	BB (negatif)	Eşiğin altındadır
Moody's	Ba1 (durağan)	Eşiğin altındadır
Fitch Rating	BBB- (negatif)	Tam eşiktir

Moody's yaptığı not indiriminin gerekçelerini Türkiye'nin yüksek düzeyde olan dış finansman ihtiyacına bağlı risklerde görülen artış ve geçmişte borç birikimini çözmeye yarayan büyüme ve kurumsal yapıda ortaya çıkan zayıflama olarak açıklamıştır. Kuruluş, görünümün "durağan" olarak gösterilmesinin gerekçesini de ekonominin büyük ve esnek olması ile kamu maliyesinde devam eden güçlü disiplin olarak vurgulamıştır. Kuruluş açıklamasında; kamu mali disiplininin tersine dönmesi, yabancı fon akımlarında ani ve hızlı terse dönüşler, kurumsal yapıda ortaya çıkacak bozulma veya siyasal risklerin tahminlerin ötesinde artmasının kredi notunu aşağı yönlü etkileyeceğini belirtmiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### İkinci Çeyrek Performansı

2016 yılının önem arz eden ikinci çeyrek sonuçları tamamlanmış olup, aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

Veriler	2016 2. Çeyrek	2016 1. Çeyrek	2015 2. Çeyrek	2015 Yıllık
GSYH Büyüme Oranı (%)	3,1	4,7	3,7	4,0
İşsizlik Oranı (%)	10,2	10,7	9,6	10,3
Bütçe Dengesi (Milyar TL)	1,1	0,0	0,8	-22,6

GSYH büyüme oranı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL olmuştur. İşsizlik oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,6 puanlık artış ile %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

4 Ekim 2016 tarihinde sonraki üç yıla yol gösterecek makroekonomik tahminleri içeren Orta Vadeli Program (OVP) (2017 – 2019) ve IMF'nin Dünya Ekonomik Görünümü Raporu (IMF WEO Ekim 2016) aynı gün açıklanmıştır. Açıklanan Orta Vadeli Program'da 2017-2019 dönemine ait Orta Vadeli programa göre dikkat çeken en önemli unsurun 2016 ve 2017 yılı büyüme tahminlerindeki aşağı yönlü güncelleme olduğu görülmüştür. Ocak 2016'daki OVP'de %4,5 olarak verilen büyüme beklentisi kayda değer bir güncelleme ile %3,2'ye indirilmiştir.

Resmi Gazete'nin mükerrer sayısında yayımlanan ve 2017-2019 dönemini kapsayan yeni Orta Vadeli Program (OVP) çerçevesinde büyümenin 2017'de %4,4, 2018 ve 2019 yıllarında %5 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Program dönemi sonunda enflasyonun %5'e, işsizliğin %9,8'e düşeceği tahmin edilmektedir. OVP'nin temel amaçlarının makroekonomik istikrarı ve mali disiplini koruyarak enflasyonu aşağı çekmek ve istihdamı artırmak olduğu kaydedilirken, ayrıca cari açığı artırmadan istikrarlı, kapsayıcı ve sürdürülebilir bir büyüme politikası oluşturmanın amaçlar arasında yer aldığı belirtilmiştir.

### Kurlardaki Değişim

2015 ve 2016 yıllarının döviz kurlarının aylık ortalamalarının seyri aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

USD / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
2015	2,33	2,46	2,59	2,65	2,65	2,70	2,70	2,85	3,01
2016	3,01	2,94	2,89	2,84	2,94	2,92	2,98	2,96	2,97

EURO / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
2015	2,71	2,80	2,81	2,86	2,95	3,03	2,98	3,18	3,39
2016	3,27	3,27	3,21	3,22	3,32	3,28	3,29	3,32	3,32

Geçen yılın 3.çeyreğinde EUR ve USD'ye karşı TL'nin değer kaybettiği gözlemlenmiş, 2016'nın 3.çeyreğinde ise döviz kurları yatay bir seyir izlemiştir.

Yılın ilk toplantısından sonra ve FED'in bu yıl beklenen düzeyde ve sıklıkta faiz artışı yapmayacağı beklentisi piyasalarda egemen olmuştur. Döviz/TL kurlarındaki gelişmelerde bu durumun etkisi gözlemlenmiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

TÜFE'de, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,28 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,92 artış gerçekleşmiştir.

Yİ-ÜFE'de, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,78 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %4,07 artış yaşanmıştır.

22 Eylül 2016 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısı sonrasında beklentilere uygun şekilde marjinal fonlama faizi 25 baz puan indirilmiş (%8,25), gecelik borçlanma faizi (%7,25) ve bir hafta vadeli repo ihale faiz oranında (%7,50) bir değişikliğe gidilmemiştir. Böylece Mart ayından bu yana üst banttaki indirim 250 baz puana ulaşmıştır. TCMB, önümüzdeki aylarda enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler dikkate alınarak para politikasındaki temkinli duruşunu sürdüreceğinin işaretini vermiştir.

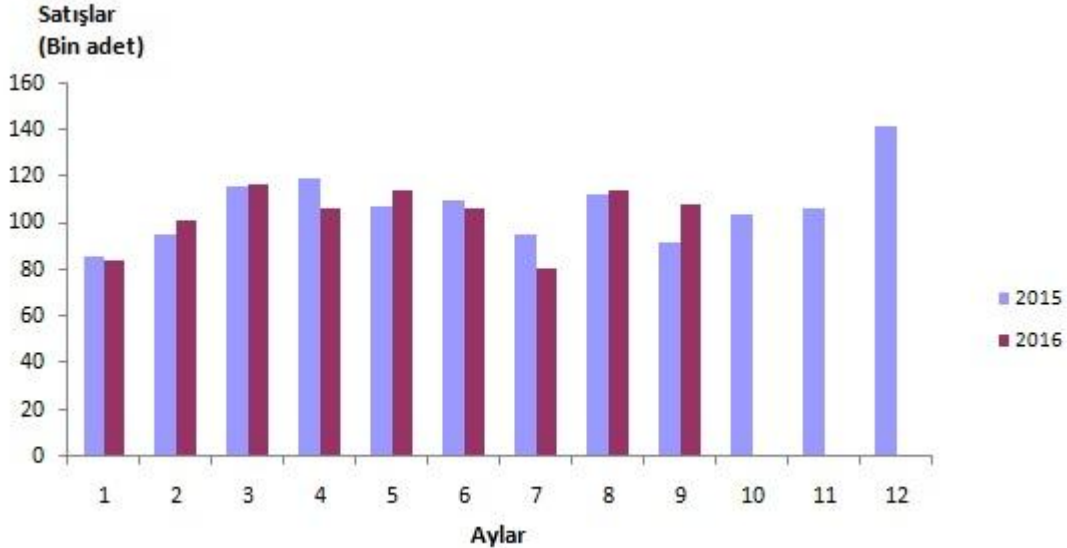
Bu gelişmeler doğrultusunda Kurul, para politikası etkinliğine sağladığı katkı da dikkate alınarak, sadeleşme yönünde ölçülü ve temkinli bir adım atılmasına karar vermiştir.

### Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Değerlendirmeler

#### *Konut Satış Verileri*

Türkiye genelinde konut satışları 2016 yılının Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108.918 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 17.040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,3) sahip olurken satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6.050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izlemiştir.

#### **Konut satış sayıları, 2015-2016**



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre (28.684 adet) %46,7 oranında artış göstererek 42.083 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşmiştir. Ocak- Eylül dönemi değerlendirildiğinde ise ipotekli konut satışları toplam 303.381 olmuştur.

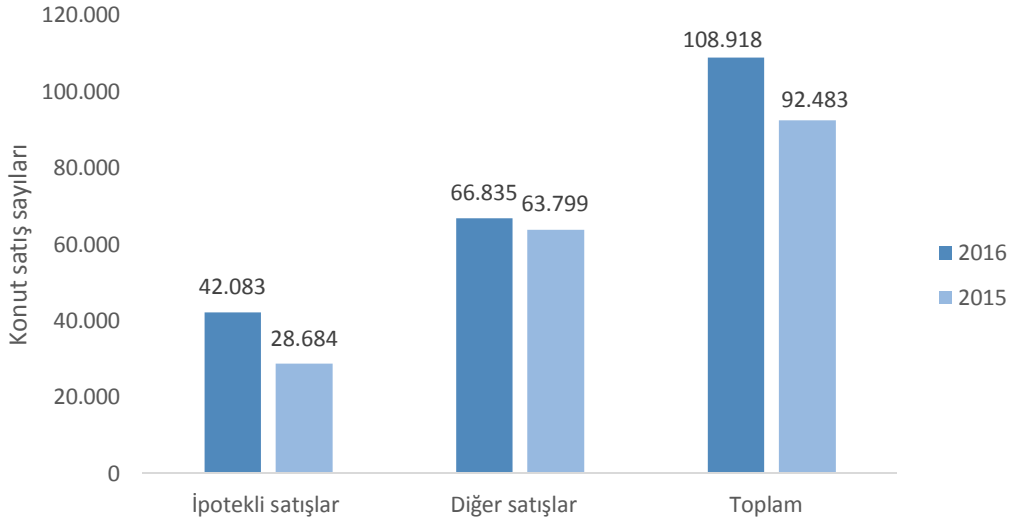
## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

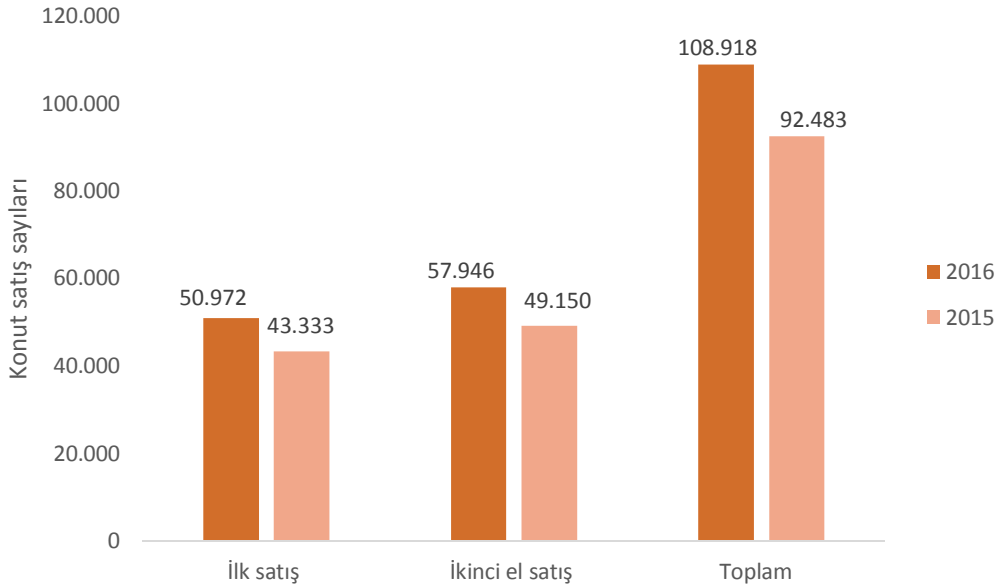
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 oranında artarak 66.835 olmuştur.

2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut kredisi faiz oranları TL bazında aylık ortalama %1 civarında seyrederken; 2016'da hükümetin yıllık faiz oranlarının %10'un altına çekilmesi çağrısıyla bankalar faiz indirimine gitmeye başlamış ve ortalama aylık konut kredisi faiz oranları %0.95 seviyesine kadar gerilemiştir. 31 Aralık 2015 tarihindeki kredi bakiye tutarı 143.7 Milyon TL iken söz konusu rakam 30 Eylül 2016 itibarıyla 154.4 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılının ilk dokuz ayında konut kredi hacmi %7.4 oranında artış göstermiştir. Bunlara ilaveten, geliştirici firmalar da piyasayı canlandırmak için fiyatlarda indirimlere ve satış kampanyalarına başlamıştır.

### Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2015- Eylül 2016



### Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2015- Eylül 2016

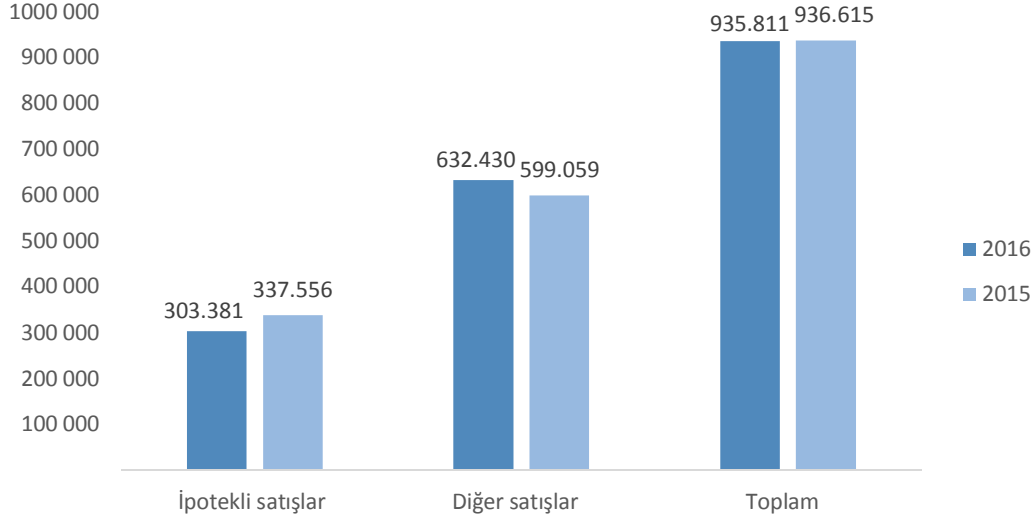




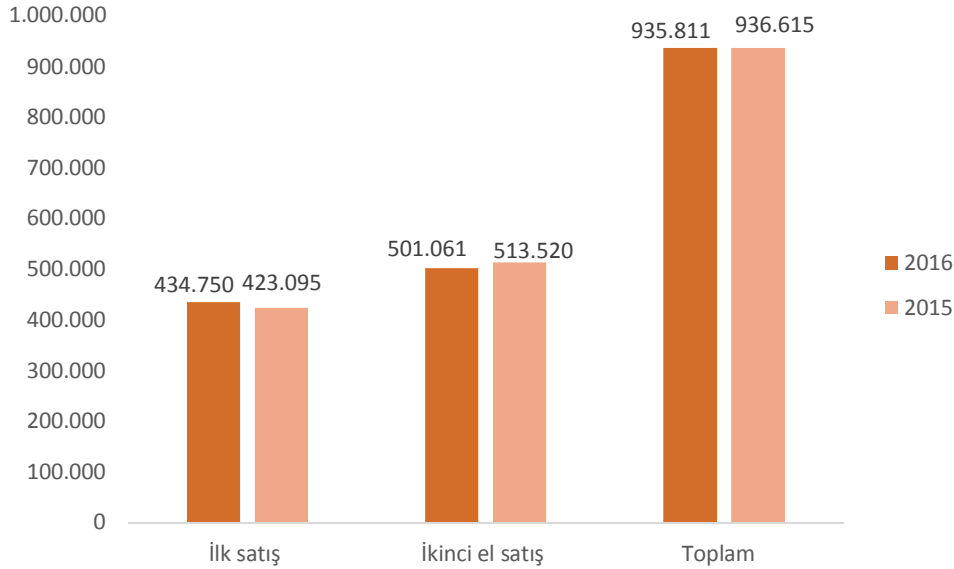
## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Satış şekline göre konut satışı toplam sayısı, Ocak-Eylül 2016



### Satış durumuna göre konut satışı toplam sayısı, Ocak-Eylül 2016



Eylül 2016'da Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 artarak 50.972 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,8 olmuştur. Ocak-Eylül dönemi değerlendirildiğinde ise ilk defa satılan konut satışları bir önceki dönemin üzerinde ve toplam 434.750 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %17,9 artış göstererek 57.946 olmuştur. Ocak-Eylül ayları arasındaki toplam ikinci el konut satışları ise bir önceki dönemin altında ve toplam 501.061 adet olmuştur.

Bu veriler ışığında, Ocak-Eylül döneminde 2016 yılında toplamda satılan konut sayısı, bir önceki yıla göre bir miktar düşüş göstermiş ve 935.811 adette kalmıştır.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27,8 azalarak 1.276 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2016'da ilk sırayı 359 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 323 konut satışı ile İstanbul, 82 konut satışı ile Bursa, 69 konut satışı ile Aydın, 67 konut satışı ile Trabzon ve Yalova izlemiştir. Ocak-Eylül aylarını kapsayan süre zarfında toplam yabancılara yapılan konut satış adedi 13.210 olmuştur. <sup>1</sup>

<sup>1</sup>:Türkiye İstatistik Kurumu Eylül Haber Bülteni

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **Perakende**

#### **Pazarın Genel Görünümü**

Yapılan araştırmalara göre 2016 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla 26 ilde hiçbir alışveriş merkezi bulunmazken, 2016 yılsonuna kadar toplam 9 ilde, 13 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir.

2016 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 353 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 10.765.259 m<sup>2</sup> olup bu rakamın 2016 yılsonunda 11.050.000 m<sup>2</sup>'yi bulması beklenmektedir. Toplam nüfusun %26'sını oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %52'sini oluşturmaktadır.

### **Ofis**

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

2016 yılının ilk yarısında İstanbul Ofis Pazarı 2008 küresel finansal krizden bu yana en keskin talep daralmasına tanıklık etmiştir.

İstanbul'daki A sınıfı toplam kiralanabilir ofis stoku 2016 yılı ilk çeyreğinde verilere kıyasla %4,70 oranında artarak 2.639.251 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. 2016 yılı birinci çeyreğinde, Asya yakasında %22,50 olan A sınıfı ofis boşluk oranı, 2016 yılı üçüncü çeyreğinde %20,71'e düşerken, Avrupa yakasında %26,48'den, %28,71'e yükselmiştir. Avrupa yakasında boşluk oranlarının artması genel olarak kiralama işlemlerinin kısıtlı olması ve stoktaki artıştan kaynaklanmaktadır.

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

	AVRUPA	ASYA	AVRUPA&ASYA
A	1.815.767	823.484	2.639.251
B	474.636	749.857	1.224.493

#### **Gelecek Stok**

Önümüzdeki 2 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak 1.202.658 m<sup>2</sup> metrekare ofis stoğu, inşaat ve planlama aşamasındadır. Önümüzdeki 2 yıl içerisinde piyasaya çıkacak inşaat ve planlama aşamasındaki bu ofis stokunun dağılımı incelendiğinde, Asya ve Avrupa Yakası'nın eşit dağılıma sahip olduğu görülmektedir.

İstanbul'da gelecek stoka eklenecek ofislerin %39'unun 2016'da, %61'inin 2017'de tamamlanması beklenmektedir. <sup>2</sup>

<sup>2</sup>: Colliers International İkinci Yarı 2016 Raporu

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### III- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

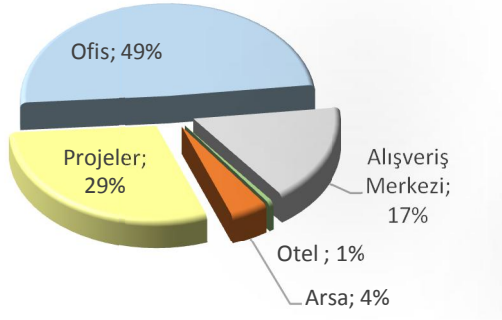
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.09.2016 tarihi itibarıyla portföy değeri 4.416 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

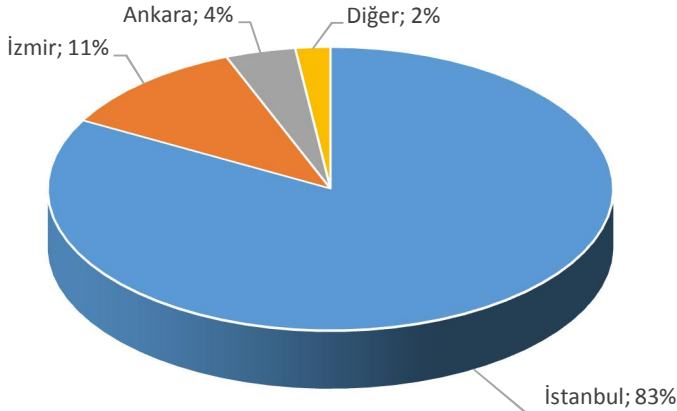
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.09.2016	31.12.2015
Gayrimenkuller Toplamı	4.338.663	3.911.893
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	76.404	123.908
İştirakler	500	500
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>4.415.567</b>	<b>4.036.301</b>

Şirketin portföy yatırımlarının ekspertiz değerleri bazında yaklaşık %98'i 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; %49'u ofis, %17'si alışveriş merkezi, %1'i otel, %29'u projeler ve %4'ü arsa şeklindedir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %83, İzmir %11, Ankara %4 ve diğer iller %2 şeklindedir.

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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**Kira Geliri ve Üst Hakkı Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:**

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değer bazında dağılımı; %74 ofis, %25 AVM ve %1 otel şeklindedir. Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
<b>Ofisler</b>			<b>2.110.266.409</b>	<b>74%</b>
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	25.12.2015	625.088.909 TL	22%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	23.12.2015	118.000.000 TL	4%
Maslak Binası	14.5.2001	22.12.2015	94.031.500 TL	3%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.4.2008	23.12.2015	47.000.000 TL	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	24.12.2015	40.260.000 TL	1%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	14.12.2015	34.930.000 TL	1%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	14.12.2015	19.585.000 TL	1%
Ofis Lamartine	24.8.2010	25.12.2015	46.535.000 TL	2%
Tuzla Karma Proje	8.12.2010	17.6.2016	279.081.000 TL	10%
TUTOM	8.12.2010	16.6.2016	805.755.000 TL	28%
<b>Alışveriş Merkezleri</b>			<b>725.013.850</b>	<b>25%</b>
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.1.2001	25.12.2015	440.000.000 TL	15%
Real Hipermarket Binası	28.6.2001	25.12.2015	95.000.000 TL	3%
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	25.12.2015	48.750.000 TL	2%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.3.2011	22.12.2015	11.263.850 TL	0%
Marmarapark*	28.6.2001	25.12.2015	130.000.000 TL	5%
<b>Oteller</b>			<b>22.890.000</b>	<b>1%</b>
Kapadokya Lodge Otel	7.10.2010	14.12.2015	22.890.000 TL	1%
<b>Diğer</b>			<b>2.490.000</b>	<b>0%</b>
Çınarlı Bahçe Ticaret Alanı	14.10.2009	25.12.2015	2.490.000 TL	0%
<b>Toplam</b>			<b>2.860.660.259</b>	<b>100%</b>

\*:Üst hakkı geliri elde edilmektedir.

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

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Ay)
İş Kuleleri Kule 2 & 3(1)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.215.241 TL / 302.336 USD	2.345.273 TL
Ankara İş Kulesi(2)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	54.075 TL	595.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	404.406 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	335.396 TL	260.000 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	282.159 TL	235.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	141.612 TL	117.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	3.610 TL/ 113.232 USD	200.000 TL

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kapadokya Lodge Otel(3)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	12 Yıl	100.000 TL	96.000 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.287.964 TL / 327.294 USD / 8.065 EURO	2.192.440 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	252.012 TL/ 326 USD	242.556 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	24.911 TL/ 10.927 USD	57.900 TL
Real Hipermarket Binası	Metro Properties Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	163.990 EURO	390.000 TL
Marmarapark	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	571.783 TL
Ofis Lamartine(4)	Muhtelif	01.04.2013	Muhtelif	138.700 TL	102.480 TL
Çınarlı Bahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.907 TL	8.300 TL
TUTOM	Türkiye İş Bankası A.Ş./ SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	01.11/1.12.2015	25 Yıl/13 Ay	5.125.000 TL	5.100.000 TL
Tuzla Karma (Ofis ve Ticari Alanlar) (5)	Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş./Muhtelif	1.9.2016	5 Yıl	1.204.917 TL	1.382.940 TL

(1) İş Kuleleri Kule 2'nin bir bölümünde ve Kule 3'ün tamamında kiracı olan Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. (Şişecam grubu) , Eylül 2016 döneminden itibaren Tuzla Karma'da Ofis alanlarına taşınmış olup, boşaltılan alanlardan kira geliri elde edilmemektedir. Tabloda belirtilen kira rakamında Şişecam grubunun kiracı olduğu alanlar yer almamaktadır.

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

(3) Tabloda aylık minimum kira bedeli gösterilmiş olup, yıllık kira işletmeci ile yapılan kira sözleşmesi çerçevesinde otelin yıllık hasılatından tüm giderlerin düşülmesiyle hesaplanan net kardan yıllık hasılatın %3'üne tekabül eden kısmın tenzilinden sonra hesaplanan kira tutarıdır.

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

(5) Tuzla Karma'daki ofis ve ticaret alanlarının bir bölümü Şişecam Grubu'na kiralanmış olup, bahse konu alandan 1.9.2016'dan itibaren kira geliri elde edilmektedir.

### **Tamamlanan Projeler**

#### **I- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)**

Şirketin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde geliştirilen finansman gideri dâhil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 742 Milyon TL tutarında gerçekleşen "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesi tamamlanmıştır. Anahtar teslim yatırım modeliyle geliştirilen proje, 25 yıllığına T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır. 2015 yılı Ekim-Kasım aylarından itibaren aşamalı olarak kiracısına teslim edilen ve 2016 yılının ilk çeyreğinde tamamlanan projede, elde edilecek kira geliri yıllık 61.5 milyon TL + KDV'dir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 22.06.2016 tarihindeki değeri 805.755.000 TL olarak belirlenmiştir.

#### **II- Tuzla Karma**

"Teknoloji ve Operasyon Merkezi"ne bitişik parselde, bu proje ile bir bütün olarak tasarlanan, ofis blokları ile ticaret alanından oluşan "Tuzla Karma Proje" 2015 yıl sonunda tamamlanmıştır. Projenin arsa ve finansman gideri dâhil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 214 milyon TL'dir.

Proje bünyesinde yer alan ofislerin tamamı ile ticaret alanının bir bölümü yıllık 14.450.000 TL + KDV bedel karşılığında Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye 5 yıllığına kiralanmıştır. Projedeki ticaret

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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

alanındaki bağımsız bölümlerin kiralama çalışmaları devam etmektedir. Projenin tamamından beklenen kira geliri yıllık 17 milyon TL+KDV civarındadır.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23.06.2016 tarihindeki değeri 279.081.000 TL olarak belirlenmiştir.

### **Geliştirilmekte Olan Projeler**

#### **I-İzmir Ege Perla Projesi**

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir'de, şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen bölgesinde geliştirilmekte olan Ege Perla, finansman gideri hariç yaklaşık 405-415 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. Projeden, yaklaşık toplam 54 milyon TL satış karı beklenmekte olup, satılan ünitelere ilişkin net satış karının yarısı proje arsasının satın alındığı T. İş Bankası A.Ş. ile paylaşılacaktır.

Projede Haziran 2016 döneminden itibaren satılmış olan ünitelerin teslimlerine başlanmış olup, 30.09.2016 itibarıyla 123 adet ünite sahibine teslim edilmiştir. Projedeki AVM'ye ilişkin inşaat çalışmaları tamamlanmak üzere olup, kiralama çalışmalarına devam edilmektedir. 2017 yılının Mart döneminden itibaren faaliyete geçmesi planlanan AVM'den yıllık 17-18 milyon TL civarında brüt kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23.06.2016 tarihindeki değeri 489.860.000 TL olarak belirlenmiştir.

#### **II-İstanbul Finans Merkezi Projesi**

Şirketin, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde hayata geçirilecek olan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi" bünyesinde yer alan arsa üzerinde geliştirilmekte olan 18 katlı, ofis ile ticari alanlardan oluşan karma projeye ilişkin kaba inşaat çalışmaları devam etmektedir. Yaklaşık 70 bin m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip karma projenin arsa dahil, finansman hariç toplam geliştirme maliyetinin 270-280 milyon TL olması beklenen projedeki ünitelerin tamamının kiralanması halinde, tamamlandığı tarihte yıllık 45-50 milyon TL kira geliri beklenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 22.06.2016 tarihindeki değeri 155.660.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

İstanbul Kartal'da geliştirilmekte olan konut, ofis ve ticaret alanlarından oluşan karma projenin yatırım maliyetinin finansman hariç yaklaşık 620-640 milyon TL civarında olması beklenmektedir. Perkins Eastman tarafından tasarlanan projenin Kartal Bölgesi için değer artırıcı ve standartları yükseltici nitelikte olacağı düşünülmektedir. Hasılat paylaşım modeliyle gerçekleştirilmekte olan projedeki konut satışlarından, toplamda 710-740 Milyon TL satış hasılatı, ofislerin ve ticaret alanlarının kiralanmasından ise toplamda 38-42 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. Ayrıca, 395-400 no'lu parselde yer alan arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir. (Bahse konu parsellerin toplam alanı 1.374 m<sup>2</sup>'dir).

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 21.06.2016 tarihindeki değeri 320.895.000 TL olarak belirlenmiştir. Kartal 395-400 no'lu parselin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 21.06.2016 tarihindeki değeri 5.355.000 TL olarak belirlenmiştir.

\*Söz konusu veriler, projeye ilişkin toplam değerleri içermektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### V- Topkapı İn İstanbul Projesi konut çıkısın

İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesinde bulunan, Şişecam Grubu'na ait eski Topkapı Fabrikası arsası, Timur Gayrimenkul ile (NEF) %50-50 maliyet ve hasılat paylaşımı modeliyle proje geliştirmek üzere, 2013 yılının son çeyreğinde portföye dahil edilmiştir. 4 farklı proje halinde geliştirilmekte olan İstanbul Projesinde yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,5-1,6 milyar TL ciro elde edilmesi beklenmekte olup, projenin geliştirme maliyetinin finansman hariç yaklaşık 1-1,1 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir. \*\*

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 22.06.2016 tarihindeki değeri 603.595.000 TL belirlenmiş olup, payımıza düşen %50'lik kısmı için ekspertiz değeri 301.797.500 TL olarak esas alınmıştır.

### Arsa Yatırımları:

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	25.12.2015	30.480.000	17%
Levent Arsası	11.10.1999	25.12.2015	3.998.919	2%
Tuzla Arsası	29.01.2016	15.01.2016	143.795.000	81%
<b>Toplam</b>			<b>178.273.919</b>	<b>100%</b>

- **Üsküdar Arsası:** 32.081 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Tuzla Arsası:** 62.655 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

### ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	30.09.2016	
<b>Döviz Varlıklar</b>	<b>29.836.375</b>	<b>39,05%</b>
Vadeli Döviz Tevdiat	29.731.979	38,91%
Vadesiz Döviz Tevdiat	104.396	0,14%
<b>TL Varlıklar</b>	<b>46.568.058</b>	<b>60,95%</b>
Vadeli TL Mevduat	37.680.954	49,32%
Vadesiz TL Mevduat	3.077.997	4,03%
Yatırım Fonu	5.256.071	6,88%
Diğer Hazır Değerler	553.036	0,72%
<b>Genel Toplam</b>	<b>76.404.433</b>	<b>100%</b>

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %2'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 76.404.433 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %39,05'lik bölümü döviz tevdiat hesaplarından, % 6,88'lik kısmı yatırım fonundan (801 fon), % 4,03'lük kısmı vadesiz TL mevduattan, kalan % 0,72'lik kısım ise pos cihazı alacaklarından oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yılsonuna göre yaklaşık %38 oranında azalmıştır. (31.12.2015: 123.908.125 TL). Söz konusu azalış, projeler nedeniyle oluşan nakit ihtiyacından kaynaklanmaktadır.

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. Portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

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

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### 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

05.06.2015 tarihinde Şirket, Anonim şirket statüsüne kavuşmuştur. 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

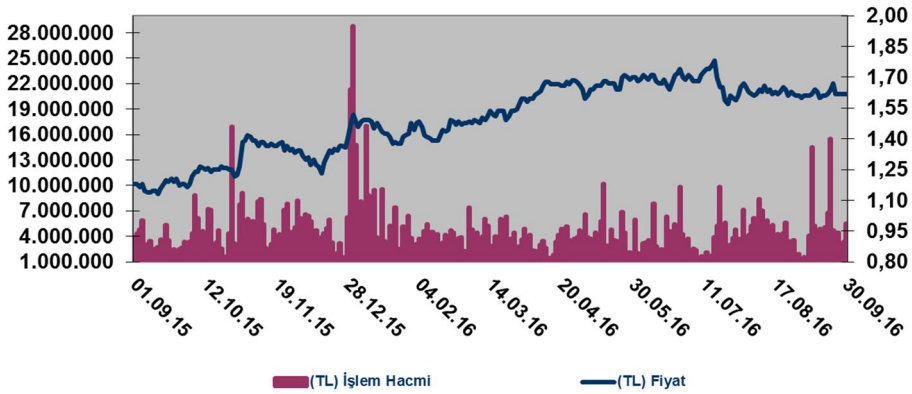
30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1,4 milyar TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,7'sini temsil etmektedir.

Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2016 yılı ilk 9 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 4,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2014	2,7	1,05
Ocak-Aralık 2015	5,6	1,49
Ocak-Eylül 2016	4,1	1,62

\* 2016 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi ve bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka/aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre, Eylül ayı içerisinde İş GYO hisse senedine ilişkin olarak yaklaşık 5,4 milyon dolar tutarında alış, 5,9 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleşmiş ve ISGYO'nun Eylül ayı net satış bakiyesi yaklaşık 0,5 milyon dolar olmuştur. Söz konusu bakiye ile birlikte, 2016 yılının ilk 9 ayında İş GYO hisse senedine ilişkin olarak toplamda 14,1 milyon \$ net alım bakiyesine ulaşılmıştır.

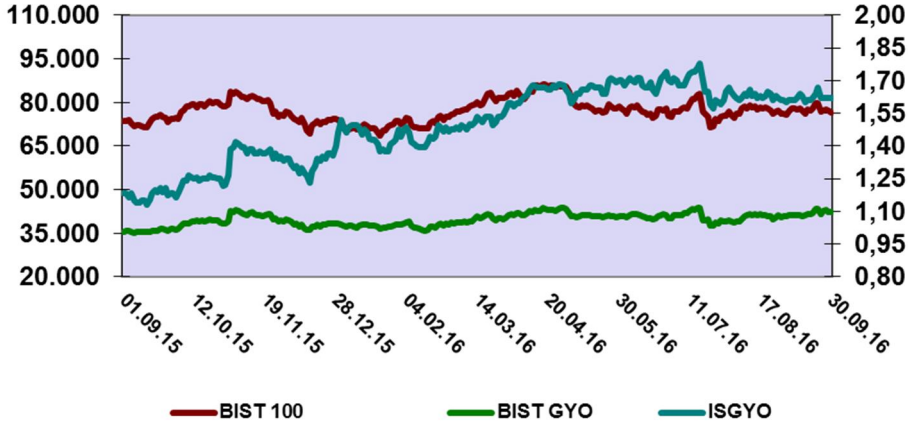
Aynı dönem içerisinde, Borsa İstanbul'da 617 milyon dolar tutarında net alış, Yıldız Pazar'da 138,8 milyon dolar tutarında net alış, Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde ise yaklaşık 50,1 milyon dolar tutarında net alış gerçekleştirilmiştir.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### BİST 100 -BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2016 yılının ilk 9 aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %6,6, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %11,8, İş GYO hisse senedi aynı dönem içerisinde %9,1 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/TFRS") uygulamaktadır.

#### i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.09.2016 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %8.9 oranında artarak 4.491.823.394 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2015: 4.125.200.579TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %64, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %36'dır.

30.09.2016 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.625 Milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %41'lik bölümü banka kredisinden, %19' si çıkarılmış tahvillerden, %2'lik kısmı ise İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (35,9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %1'lik bölümü ise finansal kiralama borcundan oluşmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine kıyasla brüt karda yaklaşık %24 artış olmuştur. Bu artış, 2015 yılı Ekim-Kasım aylarından itibaren aşamalı olarak kiracısına teslim edilen ve 2016 yılının ilk çeyreğinde tamamlanan Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi projemizden elde edilen kira gelirinden ve 1 Haziran 2016 tarihinden itibaren teslimleri başlayan İzmir Ege Perla projemize ait satış gelirlerinden kaynaklanmaktadır. Net dönem karının 2015 yılının aynı dönemine göre azalmasında yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme gelirindeki azalış etkili olmuştur (30.09.2015: 197.291.624 TL).

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.09.2016	31.12.2015
Toplam Varlıklar	4.491.823	4.125.201
Özkaynaklar	2.867.110	2.790.635
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.624.713	1.334.566
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	36,17%	32,35%
Toplam Finansal Borç	989.171	710.590
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	22,02%	17,22%

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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Bin TL)	01.01.2016- 30.09.2016	01.01.2015- 30.09.2015
Hasılat	308.962	179.942
Satışların Maliyeti	155.018	55.516
Brüt Kar	153.944	124.426
Faaliyet Karı	159.031	246.385
Net Dönem K/Z	128.695	197.292
Brüt Kar / Satışlar (%)	49,82%	69,15%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	4,49%	7,07%

**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	12.234.630	8.518.385	32.599.760	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	67.880.415	31.539.260	171.823.675	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. <b>1</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
10.04.2015	Türk Lirası (TL)	11,75	35.671.988	111.272.728	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. <b>1</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
30.12.2013	Türk Lirası (TL)	11,90	41.844.502	20.000000	T.İş Bankası A.Ş'den Topkapı/Zeytinburnu arsası alımında kullanılmıştır. <b>2</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,50	3.866.667	150.000.000	Tuzla arsası alımında, T.İş Bankası A.Ş'den kullanılmıştır. <b>3</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,15	15.945.694	38.888.890	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. 'den hakediş fatura bedellerinin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. <b>4</b>

30 Eylül 2016 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri 43.565.702,54 TL'dir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

**2-)** Söz konusu kredi, İstanbul Projesi arsasının alımı için kullanılmıştır. 4 yıl vadeli olan kredinin, ilk 1,5 yılı anapara ödemesiz, kalan 2,5 yılı 6 ayda bir kez altı eşit taksitte anapara geri ödemelidir. Taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payı 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.

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

**4-)** Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'den projelerin hakediş bedellerinin finansmanı amacı ile 50.000.000 TL'lik kredi kullanımı sağlanmıştır. Söz konusu tutar Topkapı İstanbul, Kartal Manzara Adalar, İzmir Ege Perla ve İstanbul Finans merkezi hakediş ödemeleri için kullanılmıştır. 1 yılı anapara ve kar payı ödemesiz; kalan 4 yılı ise kar payı ve anapara ödemeli olan finansman, %14,15 + BSMV sabit kar paylı olarak kullanılmıştır.

### b) Çıkarılmış Tahviller

Çıkarılmış tahvillere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

TRISISGY31915 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
5.4.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 213.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 07.04.2016 olup, itfa tarihi 29.03.2019'dur.

TRISISGY61912 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
29.06.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 100.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 1.7.2016 olup, itfa tarihi 28.06.2019'dur.

**c) Finansal Kiralama İşlemleri:** Şirket, İş Finansal Kiralama A.Ş ile 08.12.2014'te Ege Perla Projesindeki konut ve avm'ye ekipman temini sağlamak amacıyla, 12.08.2015' te ise Kartal Manzara Adalar Projesi'ne ekipman temini sağlamak amacıyla finansal kiralama sözleşmesi yapmıştır. 30.09.2016 itibarıyla mali tablolarındaki finansal kiralama tutarı 14.199 bin TL'dir. Tutarın 11.361 bin TL'si kısa vadeli, 2,838 bin TL'si ise uzun vadeli finansal kiralama borcudur.

### Risk Yönetimi:

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

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

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

### **İç Kontrol ve Denetim Sistemi:**

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

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

### **İşletmeciler Şirketi**

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

### **Portföy Yönetim Şirketi**

Unvanı	<b>İş Portföy Yönetimi A.Ş.</b>
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	<b>İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>
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	<b>Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Cevdet Dinemit	37,99
Halil İbrahim Akyıldız	10
Abdulkadir Ali Yertut	10
Eren Kurt	10
Berrin Kurtuluş Sever	31

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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ahmet İpek	1
Mehmet Gökhan Menteş	0,0002
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul 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	<b>Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
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.
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	<b>Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Nurettin Kulan	37
Batuhan Baş	16
Alican Koçali	16
Uğur Avcı	16
Aynur Kulak	10
Tuğba Gökler	5
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul 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	<b>Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Ferruh Tunç	25
Murat Alsan	15
Ruşen Fikret Selamet	10
Hatica Nesrin Tuncer	10
Erdal Tıkmak	10
Gökhan Atılgan	10
Diğer	20

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

### VIII- DİĞER KONULAR

Şirketin 24 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Toplantısına ilişkin Toplantı Tutanağı ve Pay Sahipleri Listesi Şirket internet sitesinde ilan edilmiştir.

Şirketin T. İş Bankası A.Ş' den 29.01.2016'da TL olarak almış olduğu 150.000.000 TL'lik krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde 250.000.000 Türk Lirası tutarında Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine tesis edilmiş 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

Raporlama döneminden sonra Şirket, SPK tarafından 15 Şubat 2016 tarihinde onaylanan 400.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 87.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin 3. tertip ihracı tamamlanmıştır. Tahvilin vade başlangıç tarihi 13.10.2016 olup birinci kupon faiz oranı %2,73 olarak belirlenmiştir.

2016 yılı içerisinde "15 Temmuz Dayanışma Kampanyası"na 100.000 TL tutarında bağışta bulunulmuştur.

Şirketimizin 30.09.2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 80'dir. (31.12.2015: 76)

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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ**

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Çarşı, Otopark</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	11.11.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	30.12.2015 2015_400_156_1
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 700.000.000 TL / KDV DAHİL 826.000.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	224.331.090 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ankara İş Kulesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	03.11.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	25.12.2015 ISGY-1510001
<b>Değerleme Tarihi</b>	10.12.2015-23.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287m2 arsa ve betonarme bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 118.000.000 TL / KDV DAHİL 139.240.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	41.257.500 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Maslak Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	03.11.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	25.12.2015 ISGY-1510003
<b>Değerleme Tarihi</b>	10.12.2015-22.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel , 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir işhanı
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 94.031.500 TL / KDV DAHİL 110.957.170 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	15.593.940 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.12.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	28.12.2015 003-2015/10498
<b>Değerleme Tarihi</b>	24.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Ankara ili, Altındağ ilçesi,Fevziye paşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kargir bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 40.260.000 TL / KDV DAHİL 47.506.800 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	12.635.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.12.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	18.12.2015 003-2015/10499
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Ankara ili, Çankaya ilçesi,Kızılay mahallesi, 1163 ada, 4 parsel 873 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas apartman
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 34.930.000 TL / KDV DAHİL 41.217.400 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	6.470.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Antalya-Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.12.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	17.12.2015 003-2015/10500
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 341 ada, 77 parsel 479 m2 alanda kayıtlı kargir bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 19.585.000 TL / KDV DAHİL 23.110.300 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	3.165.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Sirkeci Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	03.11.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	25.12.2015 ISGY-1510004
<b>Değerleme Tarihi</b>	10.12.2015-23.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel 590 m2 alanda kayıtlı kargir iş hanı
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 47.000.000 TL / KDV DAHİL 55.460.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	3.647.045 TL

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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kapadokya Lodge Otel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.12.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	17.12.2015 003-2015/10442
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	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
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARIÇ 22.890.000 TL / KDV DAHİL 27.010.200TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	14.640.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kanyon Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	11.11.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	30.12.2015 – 2015 400 156 2
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	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
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARIÇ 440.000.000 TL / KDV DAHİL 519.200.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	153.393.765

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Mallmarine Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	03.11.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	25.12.2015 ISGY-1510002
<b>Değerleme Tarihi</b>	10.12.2015-22.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	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
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARIÇ 11.263.850 TL / KDV DAHİL 13.291.343 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	7.177.050 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Real Hipermarket Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	11.11.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	30.12.2015 2015 400 156 03
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	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
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARIÇ 95.000.000 TL / KDV DAHİL 112.100.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	11.11.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	30.12.2015 2015 400 156 4
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 62.343,69 m2 olan arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARIÇ 130.000.000 TL / KDV DAHİL 153.400.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	11.11.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	30.12.2015 2015 400 156 06
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARIÇ 2.490.000 TL / KDV DAHİL 2.938.200 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	253.700 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>TUTOM</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	08.06.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	22.06.2016 – 003-2016/5578
<b>Değerleme Tarihi</b>	16.06.2016
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARIÇ 805.755 .000 TL / KDV DAHİL 950.790.900 TL



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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Karma Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	08.06.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	23.06.2016 - 003-2016/5579
<b>Değerleme Tarihi</b>	17.06.2016
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 279.081.000 TL / KDV DAHİL 329.315.580 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İzmir Ege Perla Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	08.06.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	23.06.2016- 003-2016/5577
<b>Değerleme Tarihi</b>	17.06.2016
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 489.860.000 TL / KDV DAHİL 583.976.100 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ofis Lamartine</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.12.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	17.12.2015 003-2015/10497
<b>Değerleme Tarihi</b>	11.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 46.535.000 TL / KDV DAHİL 54.911.300 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	5.145.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Üsküdar arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	03.11.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	25.12.2015 İSGY-1510005
<b>Değerleme Tarihi</b>	10.12.2015-22.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 30.480.000 TL / KDV DAHİL 35.966.400 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kartal Manzara Adalar Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	08.06.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	21.06.2016 - 003-2016/5580
<b>Değerleme Tarihi</b>	16.06.2016
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 320.895.000 TL / KDV DAHİL 378.656.100 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Levent arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	11.11.2015
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	30.12.2015 2015 400 156 5
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2015
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	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
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 3.998.919 TL / KDV DAHİL 4.718.724 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İstanbul Finans Merkezi Arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	08.06.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	21.06.2016 003-2016/5582
<b>Değerleme Tarihi</b>	15.06.2016
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 155.660.000 TL / KDV DAHİL 183.678.800 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İn İstanbul Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	08.06.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	22.06.2016 003-2016/5573
<b>Değerleme Tarihi</b>	16.06.2016
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi,490-491 Pafta, 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARIÇ 301.797.500 TL / KDV DAHİL 356.121.050 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	13.01.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	15.01.2016 003-2016/224
<b>Değerleme Tarihi</b>	18.01.2016
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi,62.655 2905 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Bahçeli Kargir Fabrika" niteliğindeki taşınmaz
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARIÇ 143.795.000 TL / KDV DAHİL 169.678.100 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kartal 395-400 no'lu parseller</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	08.06.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	21.06.2016 003-2016/5581
<b>Değerleme Tarihi</b>	16.06.2016
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi,2274 ada içerisindeki arsa vasıflı 170 m2 yüzölçümlü 400 no'lu parsel ile 10050 ada içerisindeki arsa vasıflı 1.204,05 m2 yüzölçümlü 395 no'lu parsel
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARIÇ 5.355.000 TL / KDV DAHİL 6.318.900 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	76.404.433	123.908.125
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.182.452.610	3.810.485.275
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	500.000	500.000
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		232.466.351	190.307.179
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>4.491.823.394</b>	<b>4.125.200.579</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	974.971.550	689.103.115
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	14.162.232	53.732
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	14.199.463	21.487.018
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.867.110.257	2.790.634.851
Diğer kaynaklar		621.379.892	623.921.863
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>4.491.823.395</b>	<b>4.125.200.579</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
<b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	70.595.326	93.645.638
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	34.554.568	34.478.919
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	500.000	500.000
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	14.890.802	34.304.026
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	--	--

<b>Portföy sınırlamaları</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>Asgari / Azami oran</b>
<b>1</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
<b>2</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	93%	92%	Asgari %51
<b>3</b> Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	3%	Azami %49
<b>4</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

	iştirakler, sermaye piyasası araçları				Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	36%	27%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	2%	2%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami %10