

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

30 EYLÜL 2017  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU

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

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

## **İÇİNDEKİLER**

**SAYFA**

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	2
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2017 – 30 Eylül 2017 Döneminin Değerlendirilmesi	3
• Ekonomik Gelişmeler	3
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	10
• Gayrimenkul Portföyü	10
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	14
• İştirakler	14
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	14
V- Mali Tablolar	16
• Genel Mali Tablo Bilgileri	16
• Finansal Borçlar	16
VI- Şirket İç Sistemleri	18
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	19
VIII- Diğer Konular	23
IX- Ekler	24

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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 iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

### Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 913.750.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.305.357,11 TL'lik bölümü A grubu ve 912.444.642,89 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirket'in 30.09.2017 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

### Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	913.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

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

### Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	403.081.706,50	44,11%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	64.952.937,61	7,11%
Diğer	445.715.355,89	48,78%
<b>Toplam</b>	<b>913.750.000,00</b>	<b>100,00%</b>

MKK'nın 30.09.2017 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 432,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %47'dir. Aynı tarihli takas verilerine göre, Şirket sermayesinin yaklaşık %15'i yabancı yatırımcıların portföyündedir.

### Yönetim Kurulu

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

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

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

### Kar Dağıtım Politikası

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

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

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

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

Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 30.03.2017 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 02.05.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

## II- 1 OCAK 2017 – 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### EKONOMİK GELİŞMELER

#### FED Toplantısı ve Yurtdışı Kaynaklı Gelişmeler

FED 20 Eylül tarihli toplantısına ait tutanaklara göre, beklentiler dâhilinde politika faiz oranında değişikliğe gitmezken (%1,25) daha önceden açıkladığı yol haritası ile uyumlu olarak bilanço küçültme sürecine Ekim 2017'de başlayacağını açıklamıştır. FED Açık Piyasa İşlemleri Komitesi üyeleri 2018 sonu çekirdek enflasyon ve işsizlik öngörülerini hafif aşağı çekerken büyüme tahminlerinde kayda değer bir revizyona gitmemişlerdir. Bu doğrultuda üyeler bu yıl bitmeden bir faiz artırımını daha yapılabileceğini tahmin ederken 2018'de üç kez daha 25'er baz puanlık faiz artırımını olabileceği beklentilerini korumuşlardır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Avrupa Merkez Bankası (AMB) 7 Eylül 2017 tarihli toplantısında beklentiler dâhilinde para politikası faizleri (%0,0) ve varlık alım programını sabit tutarken açıklamada önemli bir değişiklik yapmamıştır. 2017 büyüme tahmini %1,9'dan %2,2'ye yükseltilirken 2018 ve 2019 beklentileri sabit tutulmuştur. Bununla birlikte AMB tarafından Euro'nun seviyesinden ziyade döviz kurlarındaki oynaklığın belirsizlik kaynağı olduğuna dikkat çekilmiştir.

### Türkiye'deki Başlıca Ekonomik Gelişmeler

2017 yılının üçüncü çeyreğinde Moody's ve Standard and Poor's Türkiye ile ilgili bir karar açıklamamıştır. Fitch Ratings ise 21 Temmuz tarihinde Türkiye'nin kredi notunu BB+ ve görünümü durağan olarak koruduğunu açıklamıştır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin 30.09.2017 itibarıyla önde gelen üç reyting kuruluşundan aldığı yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notları aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:

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

### **GSYH ve İşgücü Verileri**

TÜİK tarafından açıklanan GSYH büyüme oranı 2017 yılının ikinci çeyreğinde %5,1'tir. Ayrıca TÜİK ilk çeyrek büyüme verisini de revize ederek %5'den %5,2'ye yükseltmiştir. Böylece yılın ilk yarısında büyüme ortalama olarak %5,15 seviyesinde gerçekleşmiştir. Büyümenin kaynaklarına bakıldığında her iki çeyrekte de ihracat artışının büyümeye önemli katkı yaptığını gözlemlenmektedir. İhracat ilk çeyrekte %10,9, ikinci çeyrekte ise %10,5 büyüyerek, ekonominin lokomotifi olduğu gözlemlenmektedir.

Üretim yönünden bakıldığında 2017 yılının ikinci çeyreğinde elde edilen %5,1'lik büyümenin büyük ölçüde sanayi ve hizmetler kesimlerindeki büyümeden kaynaklandığı görülmektedir. GSYH'da en yüksek paylar bu iki sektöre ait olduğu ve sanayi sektörünün geçen yılın ikinci çeyreğine göre %6,3 büyürken hizmetler sektörü de %5,7 büyümüştür. Tarım sektöründeki büyümeler bu verilere göre düşük kalmakla birlikte yıllık büyüme %5,1'i yakalamıştır. İnşaat sektörü Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörleri arasında yer alırken, 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8'lik bir büyüme sergilemiştir.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini, 2017 yılının birinci çeyreğinde 734 milyar 211 milyon TL olmuştur. Buna göre 2016 ve 2017 yılının çeyrek bazlı büyüme verileri aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Veriler	GSYH Büyüme Oranı (%)	Veriler	GSYH Büyüme Oranı (%)
2016 1. Çeyrek	4,8(revize edilmiştir)	2017 1. Çeyrek	5,2(revize edilmiştir)
2016 2. Çeyrek	4,9(revize edilmiştir)	2017 2. Çeyrek	5,1
2016 3. Çeyrek	-0,8(revize edilmiştir)		
2016 4. Çeyrek	4,2(revize edilmiştir)		
<b>Yıllık Büyüme</b>	<b>3,3(revize edilmiştir)</b>		

Bu bilgiler sonucunda 2016 yılında %3,3 büyümüş olan Türkiye ekonomisinin, 2017 yılının ikinci çeyreğinde %5,1 büyüyerek ekonominin 2017 için hedeflenen büyümesi olan %4,4'ün üzerinde gerçekleştiği görülmüştür. Ekonominin geçtiğimiz yılın 4.çeyreğinde kaybettiği ivmeyi mevcut yılın ilk yarısında yakalamaya başladığı gözlemlenmiştir.

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2017 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 119 bin kişi artarak 3 milyon 443 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise değişim göstermeyerek %10,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### İhracat 'ta Artış

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

İhracatçı Sektörler	2016 Ocak – Eylül (Bin TL)	2017 Ocak – Eylül (Bin TL)	Değişim (%)
Tarım sektörü	41.779.615	53.277.554	27,52%
Sanayi sektörü	231.068.792	316.994.210	37,19%
Madencilik sektörü	7.918.937	12.514.814	58,04%
<b>Toplam İhracat</b>	<b>280.767.343</b>	<b>382.786.578</b>	<b>36,34%</b>

2017 yılının ilk dokuz ayında Türkiye'nin toplam ihracatı geçen yılın aynı ayına göre %36,34 artmıştır. İhracat rakamları içinde önemli paya sahip olan sanayi sektörü ihracatındaki artış %37,19 olarak gerçekleşmiştir.

### Kurlardaki Değişim

2016 ve 2017 yıllarının üçünü çeyrekleri itibarıyla döviz kurlarının seyri aylık bazda aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

USD / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
<b>2016</b>	3,01	2,94	2,89	2,84	2,94	2,92	2,98	2,96	2,97
<b>2017</b>	3,75	3,67	3,67	3,66	3,57	3,52	3,56	3,51	3,48

EURO / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
<b>2016</b>	3,27	3,27	3,21	3,22	3,32	3,28	3,29	3,32	3,32
<b>2017</b>	3,98	3,90	3,92	3,91	3,94	3,96	4,10	4,15	4,14

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

TÜFE'de 2017 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,20 ve on iki aylık ortalamalara göre %9,98 artış gerçekleşmiştir. <sup>1</sup>

### Tüketici fiyat endeksi, Eylül 2017 [2003=100]



<sup>1</sup>:Türkiye İstatistik Kurumu Tüketici/Üretici Fiyat Endeksi Ekim Haber Bülten

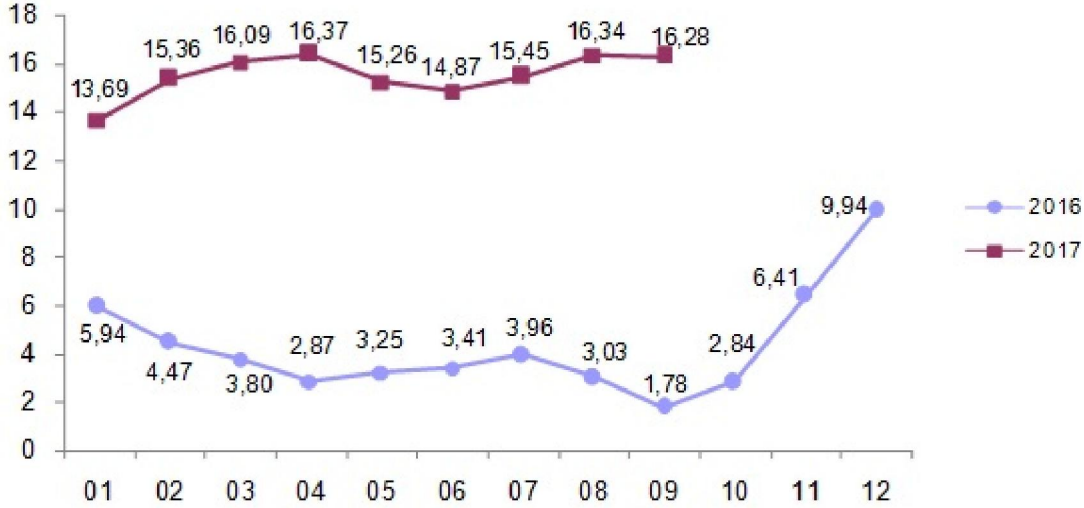
## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yİ-ÜFE'de, 2017 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,28 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,26 artış yaşanmıştır.

### Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Eylül 2017 [2003=100]

(%)



Yukarıdaki tablolardan da anlaşıldığı üzere, TÜFE ve özellikle Yİ-ÜFE bir önceki yılın üçüncü çeyreğindeki veriler dikkate alındığında oldukça yüksek seviyelere ulaşmıştır.

### TCMB'nin Faiz Politikası

14 Eylül 2017 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısı sonrasında faiz oranlarında değişikliğe gidilmemiştir ve geç likidite penceresi borç verme faiz oranı yüzde 12,25'te sabit tutulmuştur. Marjinal fonlama faizi (borç verme) (%9,25), gecelik borç alma (%7,25) ve bir hafta vadeli repo ihale faiz oranlarında (%8) bir değişikliğe gidilmemiştir. Kurul, enflasyon görünümündeki bozulmayı sınırlamak amacıyla parasal sıkılaştırmanın güçlendirilmesine karar vermiştir. TCMB, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceğini belirtmiştir.

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

### Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Değerlendirmeler

#### **Konut Satış Verileri**

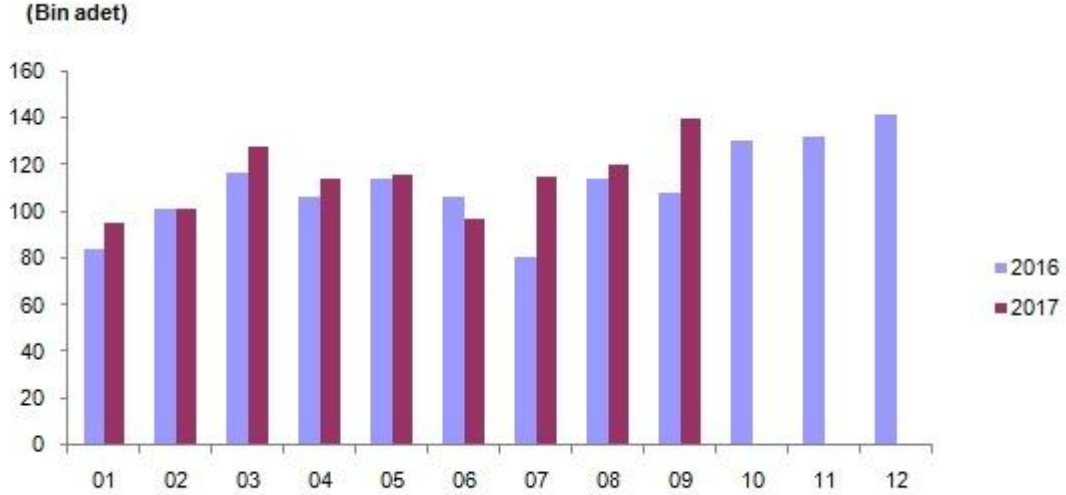
Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip olurken satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izlemiştir.<sup>2</sup>

<sup>2</sup>:Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri Ekim Haber Bülteni

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

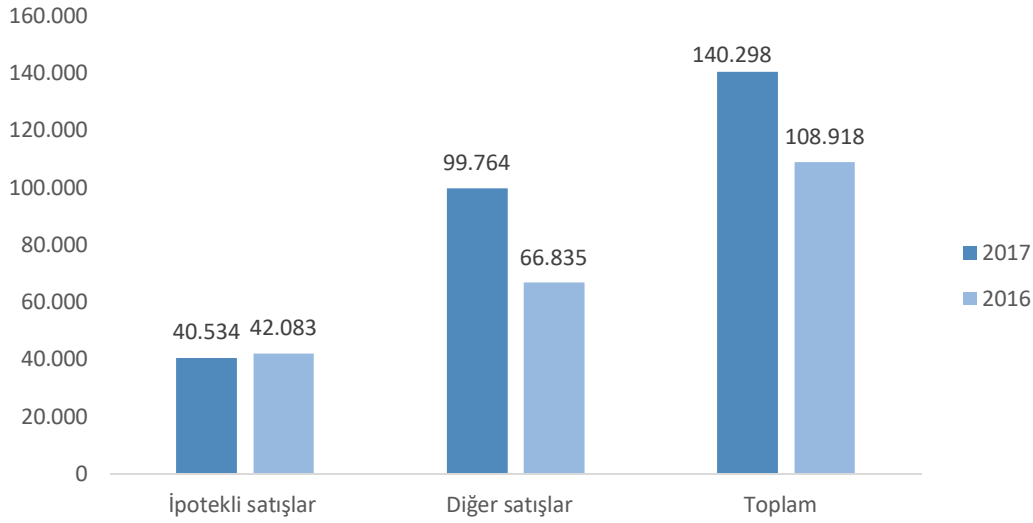
### Konut satış sayıları, 2016-2017



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Ocak- Eylül dönemi değerlendirildiğinde ise ipotekli konut satışları toplam 363.227 olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 olmuştur.

### Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2016- Eylül 2017

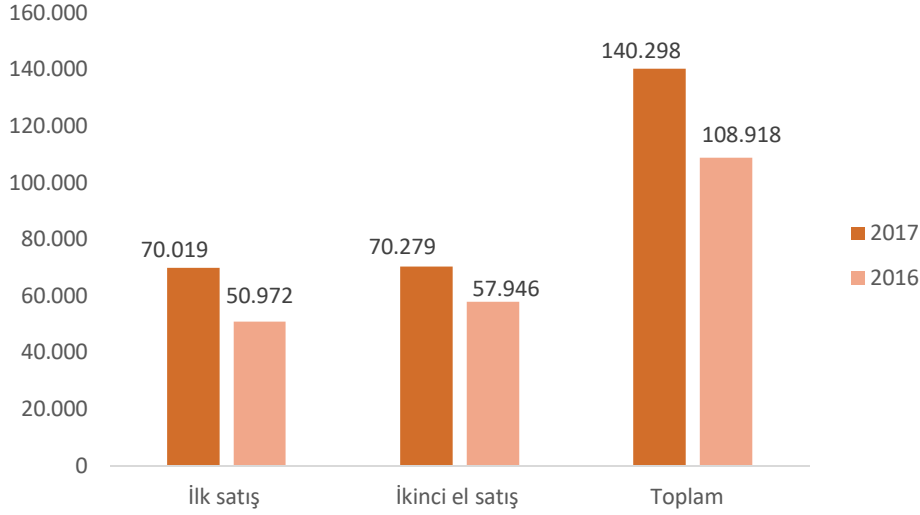




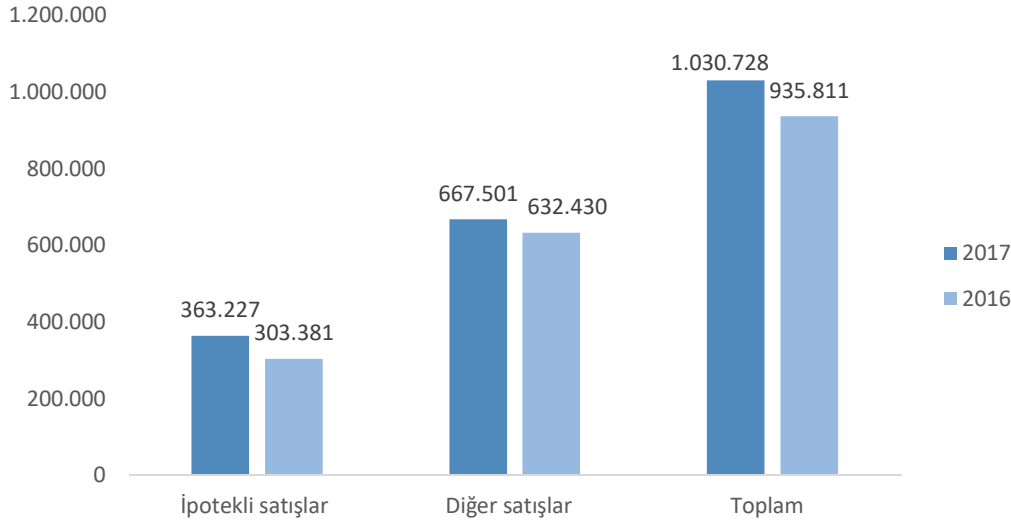
## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

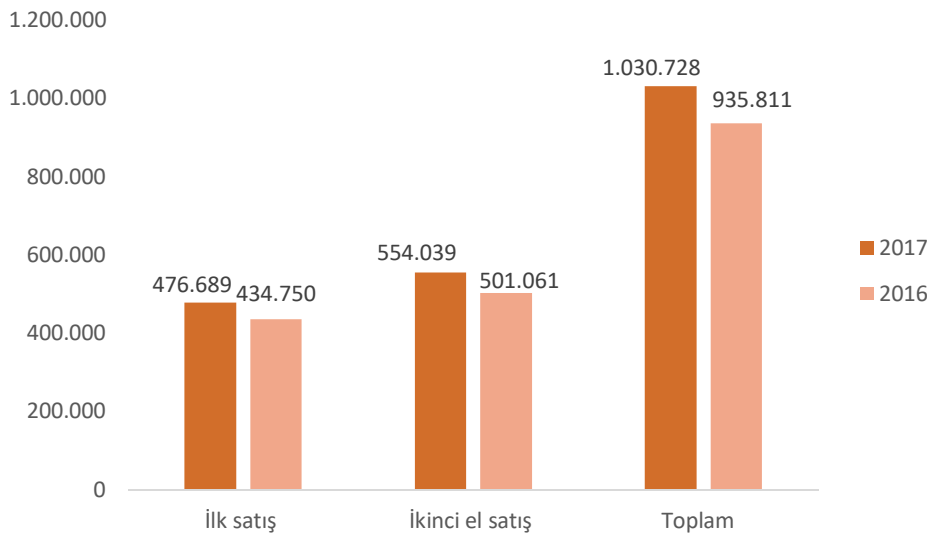
### Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2016- Eylül 2017



### Satış şekline göre konut satışı toplam sayısı, Ocak- Eylül 2017



### Satış durumuna göre konut satışı toplam sayısı, Ocak- Eylül 2017



Eylül 2017'de Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 olmuştur. Ocak-Eylül dönemi değerlendirildiğinde ise ilk defa satılan konut satışları bir önceki dönemin üzerinde ve toplam 476.689 adet olarak gerçekleşmiştir.

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

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

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 olmuştur. Ocak-Eylül ayları arasındaki toplam ikinci el konut satışları ise bir önceki dönemin üzerinde ve toplam 554.039 adet olmuştur.

Bu veriler ışığında, Ocak-Eylül döneminde 2017 yılında toplamda satılan konut sayısı, bir önceki yıla göre artış göstermiş ve 1.030.728 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izlemiştir. Ocak-Eylül aylarını kapsayan süre zarfında toplam yabancılara yapılan konut satış adedi 13.210 olmuştur.

### **Ticari Gayrimenkuller**

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

İstanbul'daki A sınıfı ofis arzı geçtiğimiz yılın 3. Çeyreğinde 4.5 milyon m<sup>2</sup> iken mevcut yılın aynı döneminde söz konusu rakamın 5.2 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştığı görülmüştür. Ümraniye ve Ataşehir bölgeleri başta olmak üzere Asya yakasında yer alan yeni projelerin inşaat halindeki stokun büyük çoğunluğuna (%74'üne) ev sahipliği yaptığı gözlemlenmiştir. Avrupa Yakası'nda ise Kağıthane'nin ve Merkezi İş Alanı bölgesi kapsamında Maslak'ın, kiralama işlemlerinde tercih edilen bölgeler arasında yer aldığı gözlemlenmiştir.

#### **Boşluk Oranları**

Merkezi İş Alanlarındaki ortalama boşluk oranları 2016 yılının 3. çeyreğinde %15 seviyelerinde iken bu oranın 2017 yılının aynı döneminde %20 seviyelerine yükseldiği görülmüştür.

### **Perakende**

2017'nin üçüncü çeyreği itibarıyla alışveriş merkezi arzı 393 merkezde 12 milyon m<sup>2</sup> olup, bu alanın %36'sını İstanbul'daki Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) oluşturmaktadır. Geçen yılın aynı döneminde ise AVM sayısı 379 iken AVM arzı 11,2 milyon m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

Perakende pazarındaki birincil kira rakamının, 2016 yılında yaşanan önemli düşüşün ardından, 2017 yılının başından bu yana sabit kaldığı gözlemlenmiştir. <sup>3</sup>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### III- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

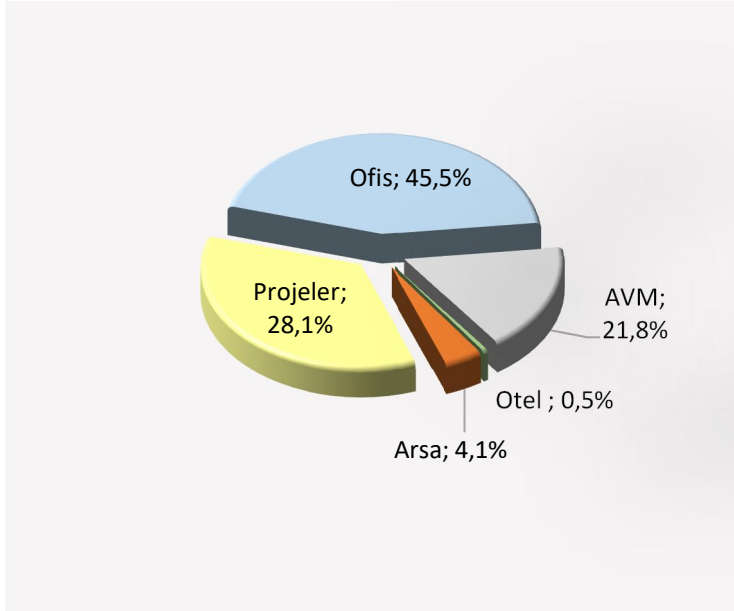
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.09.2017 tarihi itibarıyla portföy değeri 4.934.324 bin TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

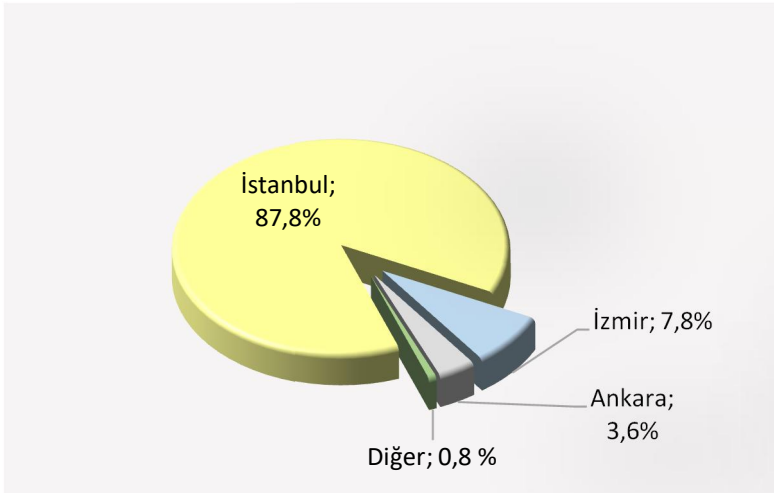
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.09.2017	31.12.2016
Gayrimenkuller Toplamı	4.730.003	4.734.772
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	203.821	127.262
İştirakler	500	500
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>4.934.324</b>	<b>4.862.534</b>

Şirketin portföy yatırımlarının ekspertiz değerleri bazında yaklaşık %96'sı 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; %45,5'i ofis, %21,8'i alışveriş merkezi, %0,5'i otel, %28,1'i projeler ve %4,1'i arsa şeklindedir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %87,8, İzmir %7,8, Ankara %3,6 ve diğer iller %0,8 şeklindedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değer bazında dağılımı; %67 ofis, %32 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>2.150.442.000</b>	<b>67%</b>
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	26.12.2016	736.990.000 TL	23%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	26.12.2016	128.025.000 TL	4%
Maslak Petrol Ofisi Binası	14.05.2001	28.11.2016	101.115.000 TL	3%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	29.11.2016	44.320.000 TL	1%
Ofis Lamartine	24.08.2010	28.11.2016	48.890.000 TL	2%
Tuzla Karma (Ofis + Ticari Alan)	8.12.2010	29.12.2016	228.537.000 TL	7%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	2.12.2016	862.565.000 TL	27%
<b>Alışveriş Merkezleri</b>			<b>1.029.668.500</b>	<b>32%</b>
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	26.12.2016	479.965.000 TL	15%
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	26.12.2016	60.905.000 TL	2%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	26.12.2016	12.312.000 TL	0%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	26.12.2016	146.620.000 TL	5%
Tuzla Çarşı	8.12.2010	29.12.2016	46.275.000 TL	1%
Ege Perla Alışveriş Merkezi	27.12.2010	27.06.2017	283.591.500 TL	9%
<b>Oteller</b>			<b>24.250.000</b>	<b>1%</b>
Kapadokya Lodge Otel	7.10.2010	13.12.2016	24.250.000 TL	1%
<b>Diğer</b>			<b>2.600.000</b>	<b>0%</b>
Tuzla Çınarlı Bahçe Market ve Dükkanlar	14.10.2009	27.12.2016	2.600.000 TL	0%
<b>Toplam</b>			<b>3.206.960.500</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.

Üç aylık dönem içerisinde; Şirketimiz portföyünde yer alan taşınmazlardan Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası ve Antalya Banka Hizmet Binası'nın İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na satılarak 22.08.2017 tarihinde tapu devir işlemleri tamamlanmış olup, 81.420.000 TL tutarındaki KDV dahil satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir. Ayrıca İstanbul Esenyurt'ta bulunan hipermarket binasının satışına ilişkin tapu devir işlemleri 23.08.2017 tarihinde tamamlanmış olup, 140.000.000 TL tutarındaki KDV dahil satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların değeri gayrimenkullerimizin değeri hesaplanırken dikkate alınmamıştır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Ay)
İş Kuleleri Kule 2 & 3(1)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.057.949 TL	4.760.650 TL
Ankara İş Kulesi(2)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	61.068 TL	595.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	427.782 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	355.654 TL	260.000 TL
Kapadokya Lodge Otel(3)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	12 Yıl	20.000 TL	96.000 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.852.347 TL / 113.503 USD	2.192.440 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	272.757 TL/ 335 USD	242.556 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	60.102 TL	57.900 TL
Marmarapark	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	571.783 TL
Ofis Lamartine(4)	Muhtelif	01.04.2013	Muhtelif	208.131 TL	212.935 TL
Çınarlı Bahçe Ticari Üniteler(5)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	7.530 TL	8.300 TL
TUTOM	Türkiye İş Bankası A.Ş./ SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	01.11/1.12.2015	25 Yıl/13 Ay	5.598.294 TL	5.100.000 TL
Tuzla Karma (Ofis ve Ticari Alanlar) (6)	Türkiye Şişecam ve Cam Fabrikaları A.Ş./Muhtelif	1.9.2016	5 Yıl	1.206.210 TL	1.382.940 TL
Ege Perla AVM(7)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	537.532,34 TL	1.099.000 TL

(1) İş Kuleleri Kule 2'nin bir bölümünde ve Kule 3'ün tamamında kiracı olan Türkiye Şişecam ve Cam Fabrikaları A.Ş. (Şişecam grubu) , Eylül 2016 döneminden itibaren Tuzla Karma'da Ofis alanlarına taşınmış olup, boşaltılan alanlardan kira geliri elde edilmemektedir. Tablodaki aylık kira değerinin, kira ekspertiz değerinin altında kalmasında boşluklar nedeniyle tahsil edilemeyen kira geliri etkili olmuştur. Diğer taraftan kule-3 te yapılan tadilat ve yenileme çalışmaları Eylül 2017 döneminde tamamlanmış olup, kiralama çalışmaları da bu sürece paralel olarak sürdürülmektedir.

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

(3) Söz konusu taşınmazdan ilk 9 aylık dönemde 320 bin TL kira geliri tahakkuk bazlı elde edilmiş olup kira sözleşmesi turizm sektöründe oluşan konjonktürün etkisiye revize edilerek aylık sabit kirası 20.000 TL olarak değiştirilmiştir. Bu taşınmazdan elde edilecek kira geliri değişken nitelikli olduğundan yıl sonunda kesinleşecek olup, bu dönemde kira ekspertiz değeri ile elde edilen kira gelirinin karşılaştırılması mümkün olacaktır.

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

(5) Çınarlı Bahçe'deki ticari alanlardaki boşluklar nedeniyle kira geliri kira ekspertiz değerinin altında görünmekte olup, kira ekspertizi altında kiralama bulunmamaktadır.

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

(7) 6 Eylül 2017 tarihi itibarıyla faaliyete geçen Ege Perla AVM'de kiralama işlemleri devam etmektedir. AVM'den elde edilecek kira geliri yıl sonunda kesinleşeceği için, dönem sonunda kira ekspertiz değeri ile elde edilen kira gelirinin karşılaştırılması mümkün olacaktır.

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

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

### **Tamamlanan Projeler**

#### **İzmir Ege Perla Projesi**

Ege Perla, 18.392 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde yer almaktadır. Projede yaklaşık 23.500 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip, yarı açık mimarisiyle seçkin mağazalara ev sahipliği yapan alışveriş merkezinin yanı sıra 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte körfez manzarasına sahip konut ve ofisler yer almaktadır. Yaklaşık 485 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahiptir.

Projede Haziran 2016 döneminden itibaren satılmış olan ünitelerin teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2017 itibarıyla projede yer alan ünitelerden 134 adedi alıcılarına teslim edilmiştir. Projedeki AVM 6 Eylül 2017 tarihi itibarıyla faaliyete geçmiş olup, kiralama çalışmaları devam eden AVM'den yıllık 17-18 milyon TL civarında brüt kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

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

### **Geliştirilmekte Olan Projeler**

#### **I-İstanbul Finans Merkezi Projesi**

İstanbul Finans Merkezi Projemiz ofis ve ticari alanlardan oluşan, yaklaşık 33.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alana ve 70.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip bir projedir. Projenin inşaat ruhsatı 2015 yılı içinde alınmış ve bu doğrultuda 2016 yılı içinde kaba inşaatına başlanmıştır. Projenin diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak önümüzdeki yıllarda tamamlanması hedeflenmektedir. Finansman hariç 260- 280 milyon TL yatırım bedeli olması beklenen projedeki ünitelerin tamamının kiralanması halinde, tamamlandığı tarihte yıllık 45-50 milyon TL düzeyinde kira geliri hedeflenmektedir.

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

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

İstanbul Kartal'da geliştirilmekte olan Manzara Adalar, üçü konut ikisi ofis bloğu olmak üzere toplam beş blok ve ticaret alanlarından oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 317.350 m<sup>2</sup>'dir. Projenin finansman hariç toplam yatırım bedeli 620-640 milyon TL'dir. Projenin 2018 yılının ilk yarısında teslim edilmesi öngörülmektedir. Projede bulunan ofislerin ve ticaret alanlarının kiralanmasından ise toplamda 26-28 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

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

#### **III- İstanbul İnistanbul Projesi**

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

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

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

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

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### **Arsa Yatırımları:**

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	26.12.2016	39.540.000	20%
Levent Arsası	11.10.1999	27.12.2016	4.110.487	2%
Tuzla Arsası	29.01.2016	27.12.2016	150.370.000	78%
<b>Toplam</b>			<b>194.020.487</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, 27 Eylül 2017 tarihinde projenin inşaat ruhsatı alınmıştır. Geliştirilecek olan projenin alan bilgileri netleştirildiğinde, söz konusu yatırımın detaylarına geliştirilmekte olan projeler bölümünde yer verilecektir.

Ayrıca, mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması kapsamında Şirketimizce TECİM ile sözleşme imzalanmıştır.

### **ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:**

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	30.09.2017	
<b>Döviz Varlıklar</b>	<b>55.873.313</b>	<b>27,41%</b>
Vadeli Döviz Tevdiat	55.873.313	27,41%
Vadesiz Döviz Tevdiat	-	-
<b>TL Varlıklar</b>	<b>147.947.620</b>	<b>72,59%</b>
Vadeli TL Mevduat	26.066.749	12,79%
Vadesiz TL Mevduat	1.765.440	0,87%
Yatırım Fonu	120.013.749	58,88%
Ters Repo	546	0,0%
Diğer Hazır Değerler	101.136	0,06%
<b>Genel Toplam</b>	<b>203.820.933</b>	<b>100%</b>

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %4'lük bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 203.820.933 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak %40'ı vadeli döviz ve TL mevduatlarından oluşmaktadır. Kalan %0,87'si vadesiz TL mevduattan,%58,88'i yatırım fonları, %0,06'sı ise pos cihazı alacakları oluşturmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %60 oranında artmıştır (31.12.2016: 127.262.064 TL).

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

### **iii. İştirakler:**

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 01.06.2015 tarihinde Şirket, Anonim şirket statüsüne kavuşmuştur. 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.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

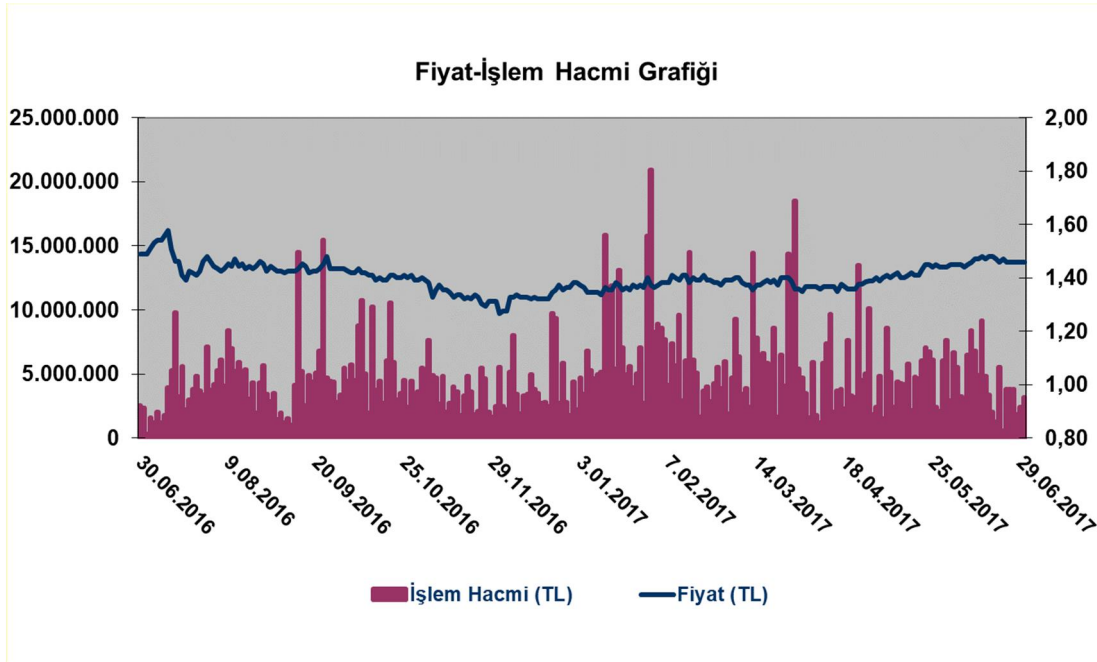
### IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1,3 milyar TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,8'ini temsil etmektedir.

Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2017 yılı ilk 9 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 5,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2015	5,6	1,32*
Ocak-Aralık 2016	4,1	1,38*
Ocak-Eylül 2017	5,4	1,37

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



BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka/aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre, Eylül ayı içerisinde İş GYO hisse senedine ilişkin olarak yaklaşık 2,4 milyon dolar tutarında alış, 3,7 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleşmiş ve ISGYO'nun Eylül ayı net satış bakiyesi yaklaşık 1,3 milyon dolar olmuştur.

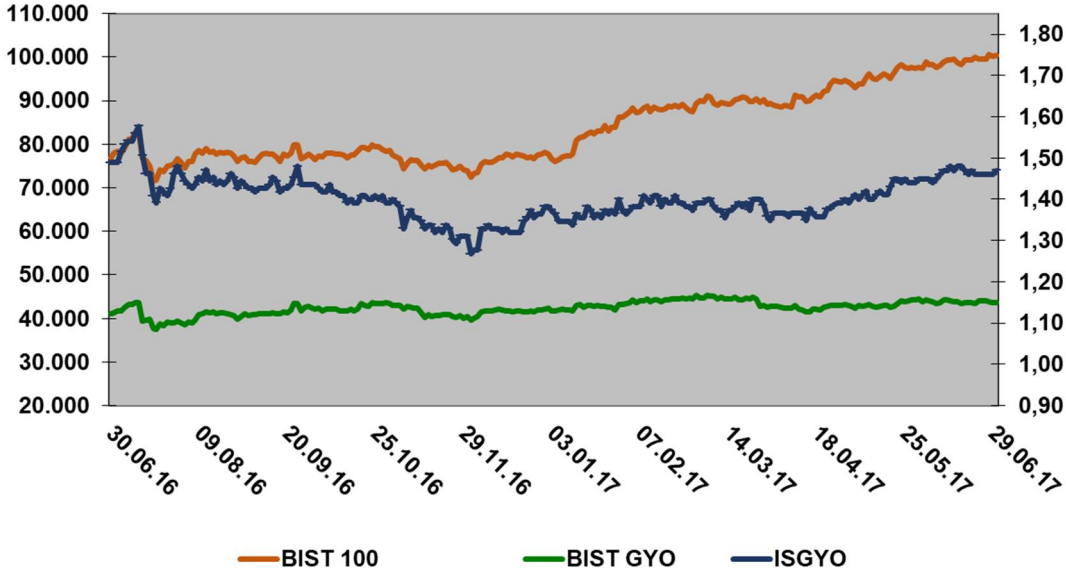
Aynı dönem içerisinde, yabancılar tarafından Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde yaklaşık 26,2 milyon dolar tutarında net satış işlemi gerçekleştirilirken, Borsa İstanbul'da ise yaklaşık 321,1 milyon dolar tutarında net satış gerçekleştirilmiştir.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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



2017 yılının ilk 9 aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %31,7 değer kazanırken, BİST GYO Endeksi ve İş GYO hisse senedi yaklaşık %1 oranında değer kaybetmiştir. İş GYO hisse senedi aynı dönem içerisinde BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksine paralel bir performans göstermiştir.

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

#### i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.09.2017 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre yaklaşık %7 oranında artarak 5.211.075.666 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2016: 4.887.020.194 TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %61, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %39'dur.

30.09.2017 tarihi itibarıyla yaklaşık 2.020 Milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %40'lık bölümü banka kredisinden, %20'si çıkarılmış tahvillerden, %2'lik kısmı ise İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (35,9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %0,02'lik bölümü ise finansal kiralama borcundan oluşmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine kıyasla net karda yaklaşık %28 azalış olmuştur. Ayrıca, dönem karının cari dönemdeki azalmasında yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farklarının önemli etkisi bulunmaktadır. Cari dönemde net gerçeğe uygun değer farkı pozitif olarak 5.583.357 TL gerçekleşirken bir önceki yılın aynı döneminde ise 39.713.481 TL pozitif etki sağlamıştır.

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

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

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.09.2017	31.12.2016
Toplam Varlıklar	5.211.076	4.887.020
Özkaynaklar	3.190.623	3.161.346
Toplam Yabancı Kaynaklar	2.020.453	1.725.674
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	38,77%	35,31%
Toplam Finansal Borç	1.214.972	1.043.049
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	23,32%	21,34%
(Bin TL)	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Hasılat	369.516	308.962
Satışların Maliyeti	229.491	155.018
Brüt Kar	140.025	153.944
Faaliyet Karı	120.889	159.031
Net Dönem K/Z	93.027	128.695
Brüt Kar / Hasılat (%)	37,89%	49,83%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	2,92%	4,07%

**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	9.787.704	10.534.261	30.499.710	T.İş Bankası A.Ş.den kullanılmıştır.

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (USD)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
04.10.2013	Amerikan Doları (USD)	Libor +%4,25	58.979.820	37.120.897	172.381.324	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	34.444.131	83.454.545	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	20.634.518	-	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	46.242.472	107.142.857	Tuzla arsası alımında, T.İş Bankası A.Ş'den kullanılmıştır. <b>3</b>

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

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

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,15	12.077.372	27.777.777	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. 'den hakediş fatura bedellerinin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. <b>4</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
19.01.2017	Türk Lirası (TL)	13,50	3.129.967	120.000.000	T. İş Bankası A.Ş. 'den projelerin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. <b>5</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
31.05.2017	Türk Lirası (TL)	15,10	1.170.297	100.000.000	Akbank A.Ş. 'den projelerin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. <b>6</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
27.09.2017	Türk Lirası (TL)	16,00	4.508.000	-	T. İş Bankası A.Ş. 'den vergi ödemeleri ve çeşitli harcamaları karşılamak amacı ile kullanılmıştır. <b>7</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.09.2017	Türk Lirası (TL)	16,00	1.291.147	-	T. İş Bankası A.Ş. 'den vergi ödemeleri ve çeşitli harcamaları karşılamak amacı ile kullanılmıştır. <b>8</b>

30 Eylül 2017 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde aktifleştirilen finansman gideri 216.285.663 TL'dir.

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

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

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

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

**5-)** Şirketimizin geliştirmekte olduğu projelerin finansmanında kullanılmak üzere T. İş Bankası A.Ş.'den 4 yıl vadeli, 120.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanılmıştır. Sağlanacak fonun devam eden projelerin finansmanında kullanılması amaçlanmıştır. Söz konusu kredinin, ilk 2 yılı anapara ödemesiz,

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

kalan 2 yılı 6 ayda bir kez beş eşit taksitte anapara ödemeli olup, %13,50 + BSMV sabit faizli olarak kullanılmıştır.

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

**7-)** Şirketimizin çeşitli harcamaların finansmanında kullanılmak üzere T. İş Bankası A.Ş.'den 4 Ekim 2017 vade tarihli 4.500.000 TL tutarında spot kredi kullanılmıştır.

**8-)** Şirketimizin çeşitli harcamaların finansmanında kullanılmak üzere T. İş Bankası A.Ş.'den 4 Ekim 2017 vade tarihli 1.290.000 TL tutarında spot kredi 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 gerçekleşmiştir. 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 gerçekleşmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 1.7.2016 olup, itfa tarihi 28.06.2019'dur.

TRISISGY61912 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
11.10.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 87.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleşmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 13.10.2016 olup, itfa tarihi 10.10.2019'dur.

**c) Finansal Kiralama İşlemleri:** Şirket, İş Finansal Kiralama A.Ş ile 08.12.2014'te Ege Perla Projesindeki konut ve avm'ye ekipman temini sağlamak amacıyla, 12.08.2015' te ise Kartal Manzara Adalar Projesi'ne ekipman temini sağlamak amacıyla finansal kiralama sözleşmesi yapmıştır. 30.09.2017 itibarıyla mali tablolarındaki finansal kiralama tutarı 3.334 bin TL'dir. Tutarın tamamı kısa vadeli finansal kiralama borcudur.

### Risk Yönetimi:

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

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

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

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

hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskler hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

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

İç kontrol ve denetim sistemi; 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	<b>İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camış 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, işletmecisi 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

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

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

**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
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, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 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	25
Tayfun Kuru	25
Barış Metekoğlu	25
Mehmet Ayıkıdır	25
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve 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, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 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, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

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

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

**Bağımsız Denetim Şirketi**

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

**Denetim-Tasdik ve Vergi Danışmanlığı Şirketi**

Unvanı	<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

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

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

### **VIII- DİĞER KONULAR**

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

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

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

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

Şirketimizin 30.09.2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 78'dir (31.12.2016: 80).



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

30 EYLÜL 2017 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>	21.09.2016-005
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2016 2016/İŞGYO/005
<b>Değerleme Tarihi</b>	21.12.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, 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 825.775.000 TL / KDV DAHİL 974.414.500 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	63.777.120 TL

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

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Maslak Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.10.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	28.11.2016 003-2016/9784
<b>Değerleme Tarihi</b>	22.11.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. 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 101.115.000 TL / KDV DAHİL 119.315.700 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	15.975.000 TL

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

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kapadokya Lodge Otel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.12.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	13.12.2016 003-2016/9774
<b>Değerleme Tarihi</b>	8.12.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 HARİÇ 24.250.000 TL / KDV DAHİL 28.615.000TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	15.680.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kanyon Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	21.09.2016-006
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2016 2016/İŞGYO/006
<b>Değerleme Tarihi</b>	21.12.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 HARİÇ 479.965.000 TL / KDV DAHİL 566.358.700 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	26.201.637 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Mallmarine Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	21.09.2016-003
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2016 2016/İŞGYO/003
<b>Değerleme Tarihi</b>	20.12.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 HARİÇ 12.312.000 TL / KDV DAHİL 14.528.160 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	2.781.600 TL

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

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

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	21.09.2016-007
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2016 2016/İŞGYO/007
<b>Değerleme Tarihi</b>	22.12.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 HARİÇ 146.620.000 TL / KDV DAHİL 173.011.600 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Çınarlı Bahçe Tuzla Ticari Alanları</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	1.11.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2016 ISGY-1611003
<b>Değerleme Tarihi</b>	12.12.2016-23.12.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 HARİÇ 2.600.000 TL / KDV DAHİL 3.068.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	270.900 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>TUTOM</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.10.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	2.12.2016 003-2016/9782
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.11.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 HARİÇ 862.565.000 TL / KDV DAHİL 1.017.826.700 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	463.635.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Karma</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	1.12.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	29.12.2016 003-2016/9781
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 274.812.000 TL / KDV DAHİL 324.278.160 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	186.520.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İzmir Ege Perla Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	07.06.2017
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	30.06.2017 003-2017/4533
<b>Değerleme Tarihi</b>	27.06.2017
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İzmir ili, Konak ilçesi, 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 520.000.000 TL / KDV DAHİL 613.600.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	-

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ofis Lamartine</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.10.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	28.11.2016 003-2016/9775
<b>Değerleme Tarihi</b>	22.11.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartine 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 48.890.000 TL / KDV DAHİL 57.690.200 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	5.780.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Üsküdar arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	21.09.2016-004
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2016 2016/İŞGYO/004
<b>Değerleme Tarihi</b>	22.12.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 39.540.000 TL / KDV DAHİL 46.657.200 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

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

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

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kartal Manzara Adalar Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	10.06.2017
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	15.06.2017 - 003-2017/4405
<b>Değerleme Tarihi</b>	12.06.2017
<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 HARIÇ 657.395.000 TL / KDV DAHİL 775.726.100 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Levent arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	1.11.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2016 ISGY-1611002
<b>Değerleme Tarihi</b>	12.12.2016-23.12.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 HARIÇ 4.110.487 TL / KDV DAHİL 4.850.375 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İstanbul Finans Merkezi Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	16.05.2017
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	23.06.2017 ISGY-1705001
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.05.2017-21.06.2017
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 HARIÇ 182.322.000 TL / KDV DAHİL 215.139.960 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İN İstanbul Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	16.05.2017
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	23.06.2017 ISGY-1705002
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.05.2017-21.06.2017
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 396.716.000 TL / KDV DAHİL 468.124.880 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	1.12.2016
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2016 003-2016/9787
<b>Değerleme Tarihi</b>	22.12.2016
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi,62.655 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARIÇ 150.370.000 TL / KDV DAHİL 177.436.600 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>	10.06.2017
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	15.06.2017 003-2017/4406
<b>Değerleme Tarihi</b>	12.06.2017
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<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 5.505.000 TL / KDV DAHİL 6.495.900 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

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

30 EYLÜL 2017 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 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	203.820.933	127.262.064
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.751.413.382	4.521.787.358
<b>C</b> İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.956.400	1.563.593
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	--
Diğer varlıklar		253.884.951	236.407.179
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>5.211.075.666</b>	<b>4.887.020.194</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.214.971.627	1.043.049.106
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	17.884.096	12.324.486
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	3.334.411	11.611.482
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	--
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.190.622.668	3.161.345.656
Diğer kaynaklar		784.262.864	658.689.464
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>5.211.075.666</b>	<b>4.887.020.194</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</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)	83.705.502	125.695.426
<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)	44.275.468	43.650.487
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	--
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	1.956.400	1.563.593
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	18.435.823	14.703.799
<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)	-	--

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

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

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

**Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)**

<b>Portföy sınırlamaları</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>Asgari / Azami oran</b>
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)	91%	93%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4%	3%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	39%	34%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	2%	3%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(1)	0%	0%	Azami %10