

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

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
31 MART 2019**

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 29 Nisan 2019 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

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

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



29 Nisan 2019
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak – 31 Mart 2019 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	7
• Gayrimenkul Portföyü	8
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	11
• İştirakler	12
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	12
V- Mali Tablolar	13
• Genel Mali Tablo Bilgileri	13
• Finansal Borçlar	13
VI- Şirket İç Sistemleri	14
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	15
VIII- Diğer Konular	16
IX- Ekler	17

I- ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL
Telefon No	: 0850 724 23 50
Faks No	: (212) 325 23 80
İnternet Adresi	: www.isgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	: info@isgyo.com.tr

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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 958.750.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL'lik bölümü A grubu ve 957.380.357,183 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirket'in 31.03.2019 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	958.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

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

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	456.800.622	47,65%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11%
Diğer	433.797.664	45,24%
Toplam	958.750.000	100,00%

Kaynak: KAP

MKK'nın Mart sonu raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 418,7 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %43,7'dir.

Yönetim Kurulu

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

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Ömer Karakuş	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Prof. Dr. Arzu Erdem	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nihat Uzunoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
İ. Hakkı Akşener	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Türk	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II- 1 OCAK – 31 MART 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Fed, Mart ayında politika faizini beklentilere paralel olarak %2,25-2,50 aralığında tutmuş, 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini %2,1 ve %1,9 olarak belirlemiştir.

Öte yandan Avrupa Merkez Bankası faiz oranlarında herhangi bir değişikliğe gitmemiştir. 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin ekonomik büyüme ve enflasyon tahminlerini ise aşağı yönlü revize etmiş ve buna bağlı olarak, 2019 yılı büyüme tahminini %1,1, 2020 yılı büyüme tahminini %1,6 olarak belirlemiştir.

Yurt içi Ekonomik Gelişmeler

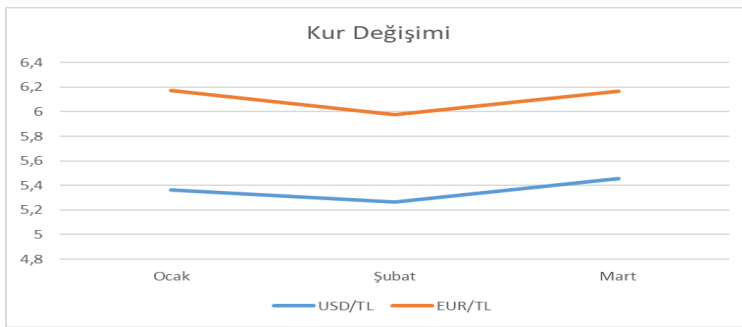
Türkiye ekonomisi 2018 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3 daralmıştır. Söz konusu daralmadaki en önemli etken, özel tüketim ve yatırım harcamalarındaki kayda değer azalmalar olarak izlenmiştir. Ekonomi 2018 yıl genelinde ise %2,6 oranında büyümüştür.

Ocak ayından bu yana %20 civarında seyreden yıllık TÜFE, Mart ayında da %19,71 düzeyinde paralel seyretmiştir. Aylık TÜFE oranları ise dalgalı bir seyir izleyerek 1. çeyreği %1,03 artışla kapatmıştır.

2018 yılının Eylül ayında %46,15'e ulaşan yıllık ÜFE oranı bu tarihten itibaren gerileyerek Mart ayında %29,64'e ulaşmıştır. Aylık Yİ-ÜFE'de yılın başından itibaren meydana gelen artış, Mart ayında %1,58 oranına ulaşmıştır.

TCMB Para Politikası Kurulu Mart ayı içerisindeki toplantısında politika faizinde bir değişikliğe gitmeyerek faiz oranını %24 düzeyinde sabit bırakmıştır. Enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilene kadar sıkı para politikası duruşunun sergilenmeye devam edileceği belirtilmiştir.

TCMB'nin sıkı duruşunu koruyacağı söyleminin etkisiyle Şubat ayında 5,19 seviyesindeki USD/TL kuru, ilerleyen günlerde yükseliş eğilimi göstermiştir. Küresel gelişmelere ek olarak, Türkiye-ABD ilişkilerinin seyrine ilişkin kaygıların artması ve yerel seçimler öncesi yatırımcıların temkinli bir tutum sergilemesi bu yükselişe sebep olmuş Mart sonunda USD/TL kuru 5,5423 olarak gerçekleşmiştir.



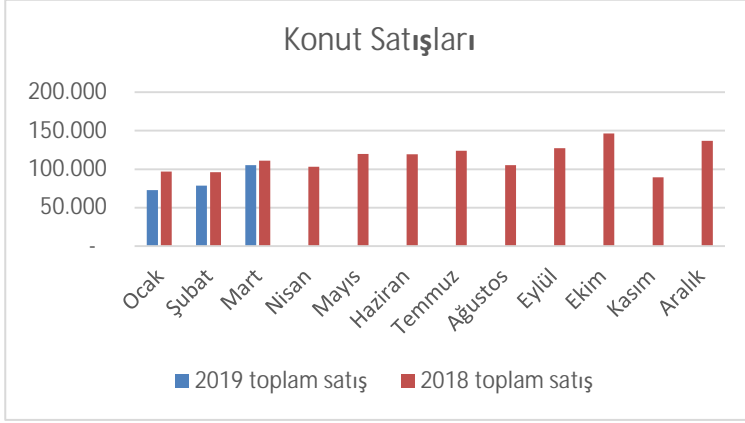
Kaynak: TCMB

Cari dönemde borçlanma maliyetlerindeki artışa bağlı olarak konut kredilerinde yıllık bazda %5 gerileme meydana gelmiştir.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

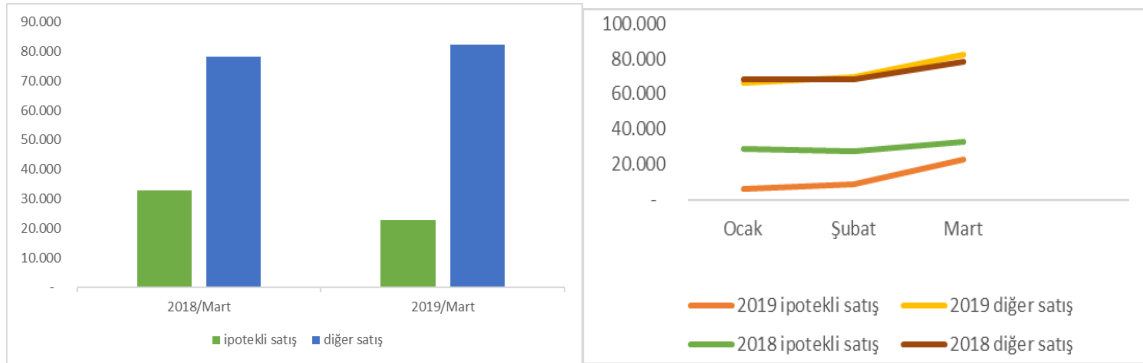
Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışlarında 2019 yılının Mart ayında genel ekonomik seyre paralel olarak azalma devam etmiş ve bir önceki yılın aynı ayına göre %5,3 oranında azalmıştır.



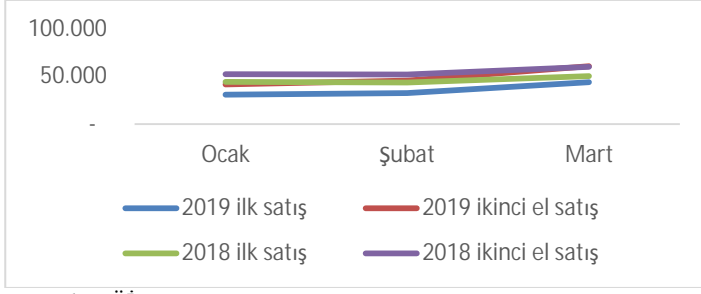
Kaynak: TÜİK

İpotekli konut satışlarında yılın ilk aylarına baktığımızda aylık bazda bir miktar artış olduğu görülmekle beraber bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %31 oranında azalış gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

TÜİK verilerinin işaret ettiği bir diğer önemli nokta ikinci el konut satışlarındaki artışlar olmuştur. İkinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 oranında artmıştır. İlk kez satılan konut sayısı ise bir önceki yılın aynı ayına göre %12,9 oranında azalmıştır.



Kaynak: TÜİK

Döviz kurlarında yaşanan artışın da etkisiyle konut fiyatlarındaki zayıf görünüm yabancıların konut talebinde önemli düzeyde artışa neden olmuştur. Yabancıya yönelik konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre bu yılın ilk üç ayında %81'lik bir artış göstermiştir.

Perakende Piyasası

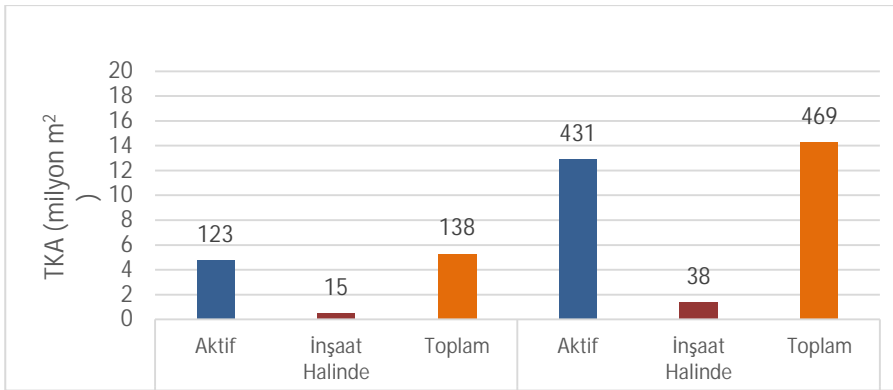
2019 ilk çeyrek itibarıyla Türkiye'de aktif AVM sayısı 430 civarında olup toplam kiralanabilir alan ise yaklaşık 13 milyon m²'dir. 2021 yılında toplam kiralanabilir alanın 14,4 milyon m²'ye çıkması beklenmektedir.*

2019 yılı ilk çeyreğinde perakende piyasası için önceki yıllara göre daha olumsuz bir hava esmektedir. Ertelenen ya da TL'nin değer kaybından daha düşük gerçekleştirilen fiyat artışları sektörün birim karını olumsuz etkilemiştir. Ayrıca enerji ve işgücü maliyetlerindeki önemli artış AVM yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek oranda artmasına sebep olmuştur.

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

AYD tarafından açıklanan verilere göre; Şubat ayında AVM'lerdeki perakende ciro endeksi, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre yüzde 18,1 oranında artarak, yüzde 19,7 olarak açıklanan enflasyon oranının altında kalmıştır. Metrekare verimliliğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre en yüksek artış yiyecek-içecek ve giyim kategorilerinde gerçekleşmiştir.

*Kaynak: JLL



Sütun üstündeki sayılar, söz konusu alt ofis pazarındaki toplam ünite sayısını belirtmektedir.

Kaynak: JLL

Ofis Piyasası

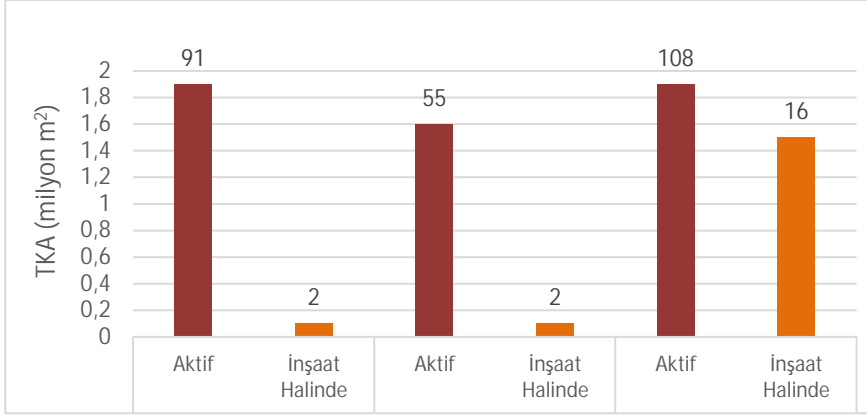
Mevcut durum itibarıyla İstanbul'daki toplam ofis stoğu 5,6 milyon m² olup bu rakamın 2021 yılında 7,4 milyon m²'ye ulaşması öngörülmektedir.*

Piyasalardaki ekonomik belirsizlik sebebiyle piyasayı öngöremeyen yabancı şirketler hazır ofisler aracılığıyla Türkiye pazarını girmiş ve bu durum mevcut ofis piyasasına fayda sağlamıştır.

Şirketlerin operasyonlarını küçültmesi, çalışan sayılarını düşürmesi, kişi başına düşen alanı azaltarak kira bedelini düşürme gibi maliyet odaklı hedefler belirlemesi; yeni ofis arayışlarına girilmesine sebep olmuş, bu durum da ofis piyasasını hareketlendirmiştir.

Öte yandan; Asya yakası ve özellikle Ataşehir bölgesi, MİA'ya göre düşük kira seviyelerinden dolayı ofis piyasasında son yıllarda daha çok tercih edilmeye başlamış ve yeni ofis inşaatları bu bölgede önceki yıllara göre artış göstermiştir.

*Kaynak: JLL



Sütun üstündeki sayılar, söz konusu alt ofis pazarındaki toplam ünite sayısını belirtmektedir.

Kaynak: JLL

III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

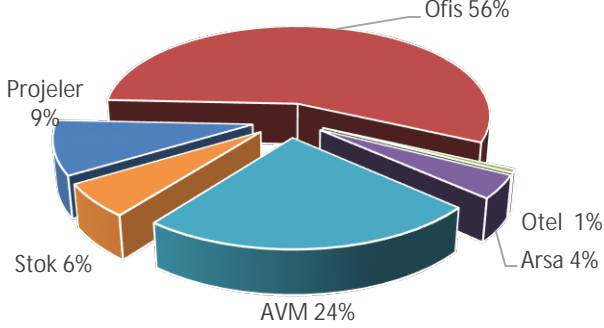
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

31.03.2019 tarihi itibarıyla portföy değeri 4.919.617 bin TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.03.2019	31.12.2018
Gayrimenkuller Toplamı	4.897.648	4.877.225
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	18.272	54.237
İştirakler	3.697	3.088
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	4.919.617	4.934.550

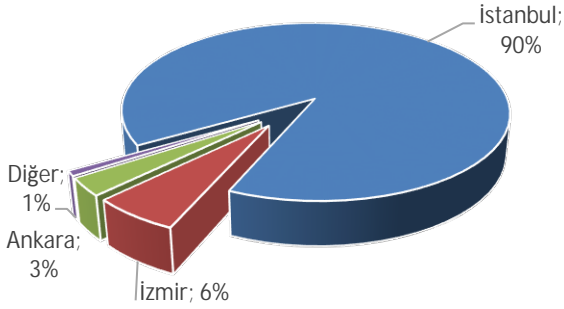
Şirketin portföy yatırımlarının %99,6'sı gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %56 ofis, %24 perakende, %9 proje*, %6 stok*, %4 arsa ve %1 otel şeklindedir.

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



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

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 yaklaşık olarak %70 ofis ve %30 AVM şeklindedir. Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	% Payı
Ofisler			2.736.705.740	69,5%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	20.12.2018	1.076.500.000	27,4%
İstanbul İş Kuleleri-Kule 2&3	11.10.1999	24.12.2018	899.980.000	22,9%
Tuzla Karma-Ofis	8.12.2010	12.12.2018	261.360.000	6,6%
Kartal Manzara Adalar-Ofis	-	28.12.2018	183.660.740	4,7%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	27.12.2018	149.630.000	3,8%
Maslak Binası	14.05.2001	12.12.2018	112.540.000	2,9%
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	20.12.2018	53.035.000	1,3%
Perakende			1.171.164.980	29,8%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	14.12.2018	575.512.500	14,6%
Ege Perla Alışveriş Merkezi	-	27.12.2018	252.680.000	6,4%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	17.12.2018	185.675.000	4,7%
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	11.10.1999	24.12.2018	71.705.000	1,8%
Kartal Manzara Adalar-Ticari Alan	-	28.12.2018	39.217.480	1,0%
Tuzla Karma-Meydan Çarşısı	8.12.2010	12.12.2018	28.800.000	0,7%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	18.12.2018	14.975.000	0,4%
Tuzla Çınarlı Bahçe Market ve Dükkanlar	14.10.2009	13.12.2018	2.600.000	0,1%
Otel			27.000.000	0,7%
Kapadokya Lodge Otel	7.10.2010	13.12.2018	27.000.000	0,7%
Toplam			3.934.870.720	100,0%

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

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri *
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	Türkiye İş Bankası A.Ş./ SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	01.11/1.12.2015	25 Yıl/13 Ay	7.744.271 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	5.340.350 TL
İş Kuleleri - Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.951.800 TL
Tuzla Karma (Tuzla Ofis & Tuzla Meydan Çarşısı)	Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş./Muhtelif	1.09.2016	5 Yıl / Muhtelif	2.028.026 TL
Marmara Park AVM	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	1.10.2011	72 Yıl	241.667 USD

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	536.737 TL
Maslak Ofis Binası	T. İş Bankası A.Ş.	01.08.2018	1 Yıl	21.729 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	455.173 TL
İş Kuleleri - Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	320.223 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	171.431 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	72.897 TL
Kapadokya Lodge Otel	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.03.2014	12 Yıl	250.000 TL
Ege Perla Konut – Ofis	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	46.666 TL
Çınarlı Bahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	11.721 TL

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

Geliştirilmekte Olan Projeler

İstanbul Konut Projesi

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

Projenin I. ve II. etabı tamamlanarak, 31 Mart 2019 itibarıyla 1.701 adet konut alıcılarına teslim edilmiştir. III. ve IV. etap inşaatı devam etmektedir.

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

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

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi Projesi, yaklaşık 33.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana ve 70.000 m² inşaat alanına sahiptir. Projenin kaba inşaatı tamamlanmıştır. Finansman hariç 270-280 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 27 Aralık 2018 tarihindeki değeri 200.103.000 TL olarak belirlenmiştir.

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	12.12.2018	44.912.500	20%
Levent Arsası	11.10.1999	13.12.2018	6.401.878	3%
Tuzla Arsası	29.01.2016	12.12.2018	174.550.000	77%
Toplam			225.864.378	100%

- **Üsküdar Arsası:** 32.081 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Tuzla Arsası:** 62.655 m²'lik alana sahip arsa üzerinde Şirketin geliştirmeyi planladığı Tuzla Konut Projesinin, mevcut konjonktür dikkate alınarak, uygun yatırım koşulları oluşuncaya kadar ertelenmesine karar verilmiştir.

Ayrıca, mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne (Tecim) ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m² yüz ölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması kapsamında Tecim ile sözleşme imzalanmıştır.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	31.03.2019	
Döviz Varlıklar	1.486.971	8,1%
Vadeli Döviz Tevdiat	1.425.852	7,8%
Vadesiz Döviz Tevdiat	61.119	0,3%
TL Varlıklar	16.784.544	91,9%
Vadeli TL Mevduat	12.519.624	68,6%
Vadesiz TL Mevduat	2.240.356	12,2%
Yatırım Fonu	1.983.595	10,9%
Diğer Hazır Değerler	40.969	0,2%
Genel Toplam	18.271.515	100,0%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %0,4'lük bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 18.271.515 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak %76'sı vadeli döviz ve TL mevduattan, %13'ü vadesiz döviz ve TL mevduattan ve %11'i ise yatırım fonlarından oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı, dönem içerisindeki yatırım harcamaları ve finansman ödemeleri sebebiyle, yılsonuna göre yaklaşık %66 oranında azalmıştır. (31.12.2018: 54.236.750 TL)

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

iii. İştirakler:

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

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

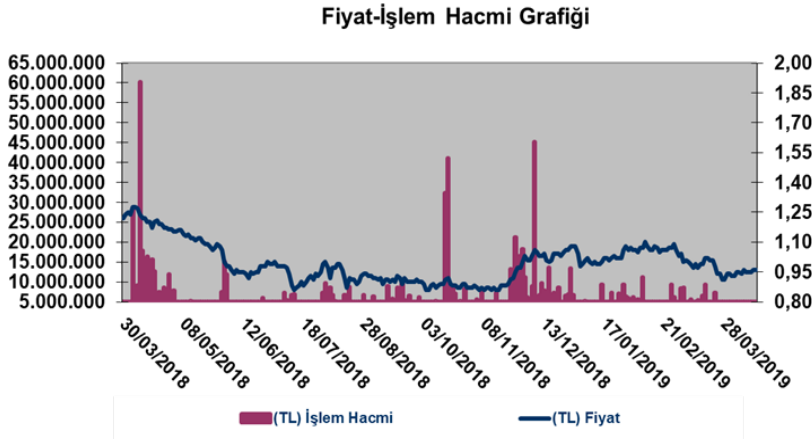
IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 901 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,8'ini temsil etmektedir.

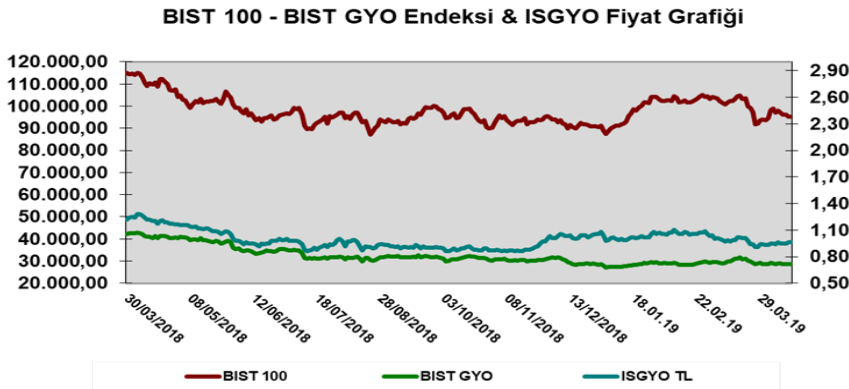
Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2019 yılı ilk 3 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 4,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2017	5,2	1,22*
Ocak-Aralık 2018	6,0	1,08
Ocak-Mart 2019	4,1	0,94

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



2019 yılının ilk 3 aylık döneminde, 2018 yıl sonuna göre Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi ile BİST GYO Endeksi yaklaşık %3 oranında, İş GYO hisse senedi ise yaklaşık %13 oranında değer kaybetmiştir.



V-MALİ TABLOLAR

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

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

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2019 tarihli mali tablolarımızda, aktif toplamımız geçen yılsonuna göre paralel bir seyir izleyerek 5.212.423.127 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2018: 5.222.332.924 TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı %68, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %32'dir.

31.03.2019 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.662 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %80'lik bölümü finansal borçlardan oluşurken, %17'si ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan sipariş avansları tutarından oluşmaktadır.

Şirketin 2019 yılı ilk çeyreğindeki esas faaliyet karı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41 oranında artmış olmakla birlikte, finansman giderlerinin etkisiyle Şirket ilk çeyreği 6,3 milyon TL dönem zararı ile kapatmıştır.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.03.2019	31.12.2018
Toplam Varlıklar	5.212.423	5.222.333
Özkaynaklar	3.550.661	3.556.939
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.661.762	1.665.394
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	31,9%	31,9%
Toplam Finansal Borç	1.321.872	1.314.848
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	25,4%	25,2%
(Bin TL)	01.01.2019- 31.03.2019	01.01.2018- 31.03.2018
Hasılat	76.579	60.606
Satışların Maliyeti	(25.333)	(21.153)
Brüt Kar	51.246	39.453
Esas Faaliyet Karı	41.331	29.265
Net Dönem K/Z	(6.278)	15.905
Brüt Kar / Hasılat (%)	66,9%	65,1%
Net Kar / Hasılat (%)	-	26,2%

ii) Finansal Borçlar

31.03.2019 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.321.872 bin TL'dir. İlgili tutarın %52'si kısa vadeli, %48'i uzun vadeli borçlanmalardır.

Toplam finansal borcun %62'lik kısmı banka kredilerinden, geri kalan tutar tahvillerden oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %22'si döviz cinsinden olup, ilgili tutarın tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır. Geriye kalan %78'lik TL cinsinden borçlanmanın %52'si banka kredilerinden, %48'i de tahvillerden oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yabancı para cinsinden kredilerin maliyetleri Euribor+%3,5 ve Libor+%4,25 olup, TL kredilerin faiz oranı %11,75-%23,90 aralığındadır. Tahvillerin maliyeti ise gösterge faiz+%2,5 veya TRLIBOR+%2-2,5 oranındadır.

Yapılan korunma amaçlı türev işlemler sonrasında Şirketin 31.03.2019 tarihi itibarıyla toplam açık döviz pozisyonu yaklaşık 32,8 milyon TL'dir.

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

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi:

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

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

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 İç Sistemler 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 Şirketler**

Unvanı	Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Eczacıbaşı Holding	50
İş GYO A.Ş.	50
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camiş Yatırım Holding A.Ş.	10,89
Diğer	2,78
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi

Portföy Yönetim Şirketi

Unvanı	İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	70
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	20
Diğer	10
Faaliyet Konusu	Portföy yönetimi
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	Yıllık bazda sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden 1 yıl süre ile uzatılmaktadır.
Hizmet Kapsamı	İş GYO tarafından belirlenen limitler dahilinde sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimi

Aracı Kurum

Unvanı	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T. İş Bankası A.Ş. ve Grup Şirketleri	72
Serbest Dolaşım	28
Faaliyet Konusu	Aracı kurum sıfatıyla sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.07.2009 – Süresiz
Hizmet Kapsamı	Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla İş GYO nam ve hesabına alınması, satılması, takas ve saklama kuruluşlarında saklanması ve yatırım araçlarından doğan hakların kullanılması ile repo-ters repo işlemlerinin yapılması

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin hizmet aldığı diğer başlıca firmalar şunlardır;

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

VIII- DİĞER KONULAR

Şirketin 26 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısı sonuçları, 3 Nisan 2019 tarihinde tescil edilmiştir. Toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi hem Kamuyu Aydınlatma Platformu hem de Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuştur.

Şirketimizin 31.03.2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 79'dur.

Dönem içerisinde bağış yapılmamıştır.

IX- EKLER**EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ**

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-009
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2018 2018/İŞGYO/009
Değerleme Tarihi	17.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 971.685.000 TL / KDV DAHİL 1.146.588.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	79.334.872 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-012
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2018 2018/İŞGYO/012
Değerleme Tarihi	24.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 149.630.000 TL / KDV DAHİL 176.563.400 TL
Sigorta Değeri(TL)	47.614.716 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2018-002
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	12.12.2018 003-2018/6124
Değerleme Tarihi	06.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel, 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir İşhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 112.540.000 TL / KDV DAHİL 132.797.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	22.365.000 TL

Değerleme Konusu	Kapadokya Lodge Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.12.2018 ISGY-1810042
Değerleme Tarihi	01.11.2018-12.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekez İlçesi, Uçhisar Köyü, Nar Deresi Mevkii, tapunun 30.K.1B Pafta, 122 Ada, 2 ve 3 parselde kayıtlı 40.236 m2 arsa ve üzerinde yer alan otel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 27.000.000 TL / KDV DAHİL 29.370.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	21.452.784 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-010
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2018 2018/İŞGYO/010
Değerleme Tarihi	07.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 575.512.500 TL / KDV DAHİL 679.104.750 TL
Sigorta Değeri(TL)	32.590.248,45 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-007
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	18.12.2018 2018/İŞGYO/007
Değerleme Tarihi	11.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 14.975.000 TL / KDV DAHİL 17.670.500 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.532.632 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-011
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2018 2018/İŞGYO/011
Değerleme Tarihi	11.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta,21 Ada,102-103-110 nolu parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 63.090,99 m2 betonarme mağaza binası
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 185.675.000 TL / KDV DAHİL 219.096.500 TL

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Ticari Alanları
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.12.2018 ISGY-1810039
Değerleme Tarihi	03.12.2018-12.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 2.600.000 TL / KDV DAHİL 3.068.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	344.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	04.10.2018
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2018 18_400_290
Değerleme Tarihi	14.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 1.076.500.000 TL / KDV DAHİL 1.270.270.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	244.817.100 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Tuzla Karma
Talep Tarihi ve Sayısı	04.10.2018
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	12.12.2018 18_400_291
Değerleme Tarihi	07.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 290.160.000 TL / KDV DAHİL 342.388.800 TL
Sigorta Değeri(TL)	41.192.411 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2018-004
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2018 003-2018/6125
Değerleme Tarihi	21.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 315.504.000 TL / KDV DAHİL 372.294.720 TL
Sigorta Değeri(TL)	136.780.000 TL

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2018 ISGY/1810043
Değerleme Tarihi	03.12.2018-19.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta,408 Ada,24 parselde kayıtlı 578,72 m2 parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 53.035.000 TL / KDV DAHİL 62.581.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	7.189.401 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-008
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	12.12.2018 2018/İŞGYO/008
Değerleme Tarihi	06.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 44.912.500 TL / KDV DAHİL 52.996.750 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2018-013
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2018 2018/İŞGYO/013
Değerleme Tarihi	24.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m2 parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 474.799.020 TL / KDV DAHİL 560.262.843,60 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.12.2018 ISGY-1810038
Değerleme Tarihi	03.12.2018-12.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 6.401.878 TL / KDV DAHİL 7.554.216 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2018 ISGY-1810041
Değerleme Tarihi	03.12.2018-26.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 200.103.000 TL / KDV DAHİL 236.121.540 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Topkapı İnistanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	22.10.2018
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2018 ISGY-1810040
Değerleme Tarihi	26.11.2018-21.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 669.222.000 TL / KDV DAHİL 789.681.960 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2018-001
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	12.12.2018 003-2018/6126
Değerleme Tarihi	07.12.2018
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi,53.459,93 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 174.550.000 TL / KDV DAHİL 205.969.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	18.271.515	54.236.749
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.872.198.209	4.844.425.433
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.696.799	3.088.133
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		318.256.604	320.582.609
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.212.423.127	5.222.332.924
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.321.871.986	1.314.848.120
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	7.565.091	4.814.210
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.550.661.466	3.556.939.355
Diğer kaynaklar		332.324.584	345.731.239
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.212.423.127	5.222.332.924
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.246.951	50.182.973
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	51.569.101	51.314.379
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.696.799	3.088.133
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	38.536.199	38.144.431
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	18.271.348	54.131.580

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	93%	93%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	1%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	39%	38%	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)	0%	1%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	0%	1%	Azami %10