

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

30 EYLÜL 2014  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## İÇİNDEKİLER

SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim ve Denetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2014 – 30 Eylül 2014 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	10
• Gayrimenkul Portföyü	10
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	15
• İştirakler	15
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	16
V- Mali Tablolar	17
• Genel Mali Tablo Bilgileri	17
• Finansal Borçlar	18
VI- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	19
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	20
VIII- Diğer Konular	23
IX- Ekler	24

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 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. İş GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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 sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 680.400.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 972.000 TL'lik bölümü A grubu ve 679.428.000 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirket'in 30.09.2014 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

### Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	680.400.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

### Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	287.366.943	42,2%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	48.365.504	7,1%
Diğer	344.667.553	50,7%
<b>Toplam</b>	<b>680.400.000</b>	<b>100,0%</b>

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

MKK'nın 30.09.2014 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 299,9 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %44'tür. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %43'ü yabancı yatırımcıların elinde olup, bu oran Şirket sermayesinin %19'una karşılık gelmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Yönetim ve Denetim Kurulu

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

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Levent Korba	Yönetim Kurulu Başkanı	-
M. Kemal Fettahoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	-
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
H. Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Engin Topaloğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi	-

### Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirketimizin 21 Mart 2014 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2013 tarihli yasal kayıtlarında yer alan 99.314.260,59 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 4.965.713,03 TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına, safi kardan 31.500.000 TL tutarında nakit, 50.400.000 TL tutarında bedelsiz olmak üzere 81.900.000 TL'nin ortaklara I.kar payı olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Ortaklara yapılan nakit temettü ödeme işlemleri 27 Mart 2014 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 26 Mayıs 2014 tarihinde tamamlanmıştır.

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **II- 1 OCAK 2014 – 30 EYLÜL 2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **Ekonomik Gelişmeler**

##### **Dünya’da Ekonomi**

##### **Küresel ekonominin hâlihazırdaki görünümünü özetlemek gerekirse:**

- (1) Küresel sistem, krizin uzayan etkisiyle, geçmişe göre oldukça düşük bir hızla büyümektedir. Düşük büyüme gelişme yolundaki ülkeleri hem ihracat hem de dış finansman bulma yönünden sıkıntıya sokmaktadır.
- (2) Jeopolitik risklerdeki artış yatırımcıyı tedirgin ederken yatırımların artmasına engel oluşturmaktadır. Yatırımların yeterince artmaması büyümeyi daha da yavaşlatmaktadır.
- (3) Çin’de olumsuz gelişmeler ortaya çıkmaya başladıkça finansal piyasaları daha fazla tedirginleşmektedir.
- (4) Avrupa ülkeleri, içinde buldukları ağır borç yükü nedeniyle gevşek maliye politikası uygulamasına geçememektedirler. Maliye politikasının gevşetilememesine ek olarak Avrupa Merkez Bankası’nın, bir türlü güçlü bir parasal program uygulamaya koyup Euro bölgesindeki gerilemeyi durdurmayı başaramaması Avrupa’nın toparlanamayacağı havasının yaygınlaşmasına neden olmaktadır.
- (5) Toparlanmaya ilk başlayan ekonomi olan ABD’den zaman zaman karışık sinyaller gelmesi piyasalardaki yatırımcıların kafasını karıştırmaktadır.

##### **Federal Açık Piyasalar Komitesi Kararları (FED tahvil alım programı, faiz artırım takvimi)**

Amerikan Merkez Bankası'nın (FED), para politikası kurulu toplantısı (FOMC) 17 Eylül’de gerçekleştirilmiş ve alınan kararlar kamuoyuna duyurulmuştur.

FED, tahvil alımlarının sonlandırılacağı Ekim toplantısından sonra bir süre daha mevcut düşük faiz oranlarını koruyacağını belirtirken, işsizlik oranındaki düşüşe karşın ekonomide hala yüksek miktarda atıl işgücü olduğuna vurgu yapmıştır.

Tahvil alım miktarında 10 milyar USD’lik indirimle gidilirken Ekim toplantısında tahvil alımlarının sıfırlanacağı vurgulanmıştır.

Karar metninde iki değişiklik belirtilmiştir. Makroekonomik tabloya yönelik olan bu değişikliklerden ilki "ekonomik faaliyetlerde orta ölçüde bir genişleme olduğunu" gösterirken ikincisi ise istihdam piyasasındaki koşulların iyileştiğine vurgu yapılmıştır.

FED toplantısının en çok göze çarpan kısmı önümüzdeki döneme ilişkin faiz tahminlerindeki değişiklik olmuştur. Bu bağlamda, 2015 sonuna ilişkin faiz tahminleri 25 baz puanlık artışla %1.375'e; 2016 sonuna ilişkin faiz tahminlerini 37.5 baz puanlık artışla %2.875'e yükseltirken; uzun vade tahmini %3.75'te kalmıştır. Bu toplantıda ilk kez tahmin setine eklenen 2017 sonu tahmini ise %3.75 ile uzun vadeli rakamla aynı seviyede oluşmuştur.

Makroekonomik büyüklüklere ilişkin tahminlerde orta noktaları itibariyle, GSYH büyüme tahmini 2014'te - 0.05 puan, 2015'te -0.3 puan, uzun vadede -0.05 puan güncellenirken 2016'da değiştirilmeyerek %2.75'te bırakılmıştır. Sete yeni dâhil olan 2017 tahmini ise %2.4 olarak belirtilmiştir. Büyüme ile ilgili tahminlerde ufak çaplı bir bozulma olduğu gözlemlenmiştir. İşsizlik oranı tahmini ise 2014'te -0.1 puan, 2015 ve 2016'da -0.05 puan güncellenirken uzun vadede %5.35'te bırakılmıştır. Sete yeni dâhil olan 2017 tahmini ise %5.1'dir.

##### **Gelişmiş ekonomiler**

IMF, dünya ekonomisinin 2014 yılında % 3,3, 2015 yılında % 3,8 büyüyeceği yönünde tahminde bulunmuştur. 2014 yılında % 1,8 oranında büyümesi beklenen gelişmiş ekonomilerin hızı 2015 yılında % 2,3 olarak tahmin edilmektedir. 2014 yılında ABD % 2,2 büyürken 2015 yılında, toparlanmanın

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

etkisiyle, büyüme hızını % 3,3'e yükseltmesi beklenmektedir. Euro bölgesinin 2014'de % 0,8 gibi çok düşük bir oranda büyüyeceği beklentisi hâkimdir. 2015 yılında hafif bir toparlanma beklense de büyüme hızının % 1,3 gibi düşük bir hızda kalması öngörülmektedir. IMF'nin, Euro bölgesi için 2019 yılında büyümenin % 1,6'da kalacağı tahmini, beklentilerin oldukça düşük olduğunu yansıtmaktadır. Büyüme hızını artırabilmek için yeni bir mali ve parasal gevşeme programı uygulayan Japonya sıkıntıyı bir türlü aşamazken, 2014 beklentisi % 0,9 iken 2015 tahmini % 0,8'e gerilemektedir. IMF'nin tahminlerine göre Japonya 2019'da % 1 büyüyecektir. Japonya'da durgunluk süresinin giderek uzaması beklenmektedir.

Gelişmiş ekonomilerde enflasyonun 2015'de 2014'de olduğu gibi düşük seyretmesi bekleniyor. 2014 yılsonu için tahmin % 1,7, 2015 tahmini ise % 1,9'dur. ABD için ise 2014 tahmini % 2,4, 2015 tahmini % 2 şeklindedir. Euro bölgesinde 2014 yılsonu için beklenen enflasyon % 0,5, 2015 için tahmin edilen enflasyon oranı ise % 1'dir. Bu oranlar Euro bölgesinde talep canlanmasının zayıf kalmaya devam edeceğini ortaya koymaktadır. Son dört yılda % - 1,9 enflasyon ortalaması ile yaşayan Japonya, uyguladığı gevşek ekonomi politikası sonucunda enflasyonu artırmayı başarmıştır. Japonya için 2014 yılsonunda beklenen enflasyon % 2,6, 2015 için tahmin edilen enflasyon % 3'tür.

### **Gelişmekte olan ekonomiler**

Söz konusu ekonomilerin 2014 yılı büyümesi % 4,4, 2015 yılı büyümesi ise % 5 olarak tahmin edilmektedir. En hızlı büyümesi beklenen grup olarak gelişmekte olan Asya ülkeleri öne çıkmaktadır. Bu grubun büyüme hızı 2014 için % 6,5, 2015 yılı için % 6,6 olarak tahmin edilmektedir. Çin'in büyümesi 2014 için % 7,4, 2015 için % 7,1 olarak lanse edilmiştir. Bir başka ekonomi için çok yüksek olarak kabul edilebilecek olan bu oranlar Çin için düşük kabul edilmektedir. Çin'in 1996 - 2005 yılları arasındaki büyüme ortalamasının % 9,2 ve 2006 - 2011 yılları arasındaki ortalama büyümesinin % 10,9 olduğunu göz önünde bulundurulduğunda % 7 düzeyinin düşük kaldığı görülmektedir. Bölgenin bir başka büyük ekonomisi olan Hindistan'ın 2014 yılında % 5,6 ve 2015 yılında % 6,4 büyümesi beklenmektedir.

Eski Sovyet bloku ülkelerine ait 2014 yılsonu enflasyon beklentisi % 9,2, 2015 tahmini ise % 7'dir. Rusya için yapılan enflasyon tahminleri 2014 için % 8,3'ü göstermektedir. 2015 yılında bu oranın gerileyerek % 6,5'e düşmesi beklenirken, bunun gerçekleşebilmesi Rusya'nın ambargo ortamından çıkmasına bağlı görünmektedir. Gelişmekte olan Asya ekonomilerine ilişkin enflasyon beklentisi Hindistan'da 2014 için % 7,6 ve 2015 tahmini de % 7,3 ile aynı düzeylerde bulunmaktadır. Buna karşılık küresel sistemin en hızlı büyüyen ekonomisi durumunda olan Çin'de beklenen enflasyon 2014 yılsonu için % 2,3 ve 2015 için % 2,5'tir.

Tahminler küresel sistemin uzunca bir süre sıkıntılı kalmaya devam edeceğini göstermektedir. ABD'nin toparlanmasına karşılık Euro bölgesinin resesyona gidişi ve Japonya'nın bir türlü toparlanamaması dengelerin bozuk kalmasına yol açmaktadır.

### **Türkiye'de Ekonomi**

2014 yılı başlangıçta umulduğu gibi düzelmeye başlayacağı bir yıl olmamış ve tam tersine durum sadece Türkiye için değil birçok ekonomi için büyüme ve enflasyon verileri başta olmak üzere daha kötüye gitmiştir.

Aşağıdaki veriler, yılbaşı ve yılsonu olarak karşılaştırmalıdır.

<b>Göstergeler</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>Değişimin yönü</b>
Büyüme (%)	4,0	3,3	Negatif
Enflasyon (%)	7,4	9,5	Pozitif
İşsizlik (%)	10,0	9,1	Geçen yıla göre düşüyorken, Haziran ayında artışa geçmiştir.
Bütçe açığı (%)	-1,2	-0,2	Negatif
Cari açık (%)	-7,4	-6,0	Negatif
USD Kuru (İlk 9 ay ortalaması)	1,94	2,16	Pozitif

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İlk çeyrekte % 4,7 büyüyen ve bu performansı ile beklenenin üzerine çıkan ülke ekonomisi, ikinci çeyrekte hız keserek beklenenin altında bir oran olan % 2,1'e gerilemiştir. Harcamalar yönünden hesaplandığında GSYH'nin en büyük bileşeni olan özel nihai tüketim harcamalarındaki büyümenin % 0,4'e gerilemiş olması büyümeyi olumsuz yönde önemli ölçüde etkilemiştir.

Bu yıla düşüşle başlayan işsizlik verisinin yeniden artışa geçtiği görülmüştür. Mayıs ayında % 8,8'e kadar gerilemiş olan işsizlik oranı Haziran ayında tekrar % 9,1'e yükselmiştir. Önümüzdeki aylara ilişkin yapılan değerlendirmeler işsizliğin artmaya devam edeceğini göstermektedir.

Ocak - Ağustos bütçe verilerinden, bu yılın harcamalarına dayalı vergiler olan dâhilde alınan KDV'nin geçen yılın aynı dönemine göre % 0,4, ÖTV'nin ise % 4,2 arttığını ve de enflasyonun % 9,5'a ulaştığı bir ortamda bu yıl tüketim harcamalarında ciddi düşüş olduğu gözlemlenmektedir.

Cari açık, geçen yılsonunda ulaştığı % 7,4'lük düzeyden % 6'nın altına gerilemiş durumdadır. İlk çeyrekte iç talep ivmesini kaybeden Türkiye, dış talepteki artışa dayalı olarak büyümüştür.

İç talebin ve büyümenin düştüğü bir ortamda enflasyon yüksek kalmaya devam etmiştir. Bunun en önemli nedenlerinden birisi USD kurunun geçen yıla göre yüksek seyretmesidir. Geçen yılın ilk 9 ayında ortalama 1,94 TL olan USD kuru bu yılın aynı döneminde ortalama 2,16 TL olmuştur. Üretimi önemli ölçüde ithal girdilere dayanan Türk ekonomisinde USD/TL kurunun artması maliyetleri önemli ölçüde yukarı çıkarmıştır.

25 Eylül 2014 tarihli Merkez Bankası Para Politikası Kurulu toplantısında piyasanın beklediği yönde haftalık repo faizinin, gecelik borç verme ve borçlanma faizlerinin, zorunlu karşılıkların, rezerv opsiyon katsayılarının mevcut haliyle bırakılmasına karar verilmiştir.

## **Konut**

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 13.2 artarak 115.786 konuta yükselmiştir.<sup>1</sup>

Böylece, yılın ilk dokuz aylık döneminde toplam konut satışlarındaki düşüş, Temmuz sonundaki % 9.8 düzeyinden % 3.6 seviyesine gerilemiştir.

Türkiye genelinde geçen yılın ilk dokuz ayında 862 bin olan konut satışları, bu yılın aynı döneminde 831 bin olarak gerçekleşmiştir.

Bu dönemde, mortgage ile ipotekli satışlar %23.8 düşüşle 361 binden 275 bin düzeyine gerilemiştir.

Konut satışlarında, İstanbul 20. 923 konut ve %18.1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u, 12.615 konut ve %10.9 pay ile Ankara, 7.103 konut ve %6.1 pay ile İzmir takip etmiştir.

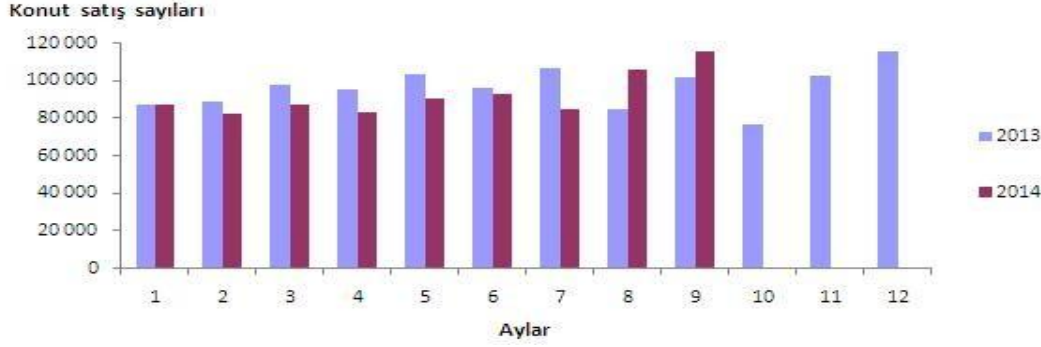
Türkiye genelinde mortgage kredisi kullanılarak yapılan ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %14 artış göstererek 43. 144'e ulaşmıştır.

Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %37.3 olurken, ipotekli satışlarda İstanbul 9.286 konut satışı ve %21.5 pay ile ilk sırayı almıştır.

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

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



*Kaynak: TÜİK*

### **Kredi Bilgileri**

Konut kredisi aylık ortalama faiz oranı yılın ilk 3 Çeyreği sonunda %0.90 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut kredi hacmindeki toplam bakiye ise 109.344.439.000 TL olurken BIST-GYO endeksinin aylık ortalaması 35.303 (28.12.1999 = 21,180.77) seviyesinde gerçekleşmiştir.<sup>2</sup>

### **Markalı Konut Projeleri**

2014 yılının ilk 9 ayında mevcut konutların %24'ünün 76-100 m<sup>2</sup>, %24'ünün 51-75 m<sup>2</sup>, %19'unun 101-125 m<sup>2</sup>, %19'unun 151 m<sup>2</sup> ve üstü, %9'unun 126-150 m<sup>2</sup> ve %5'inin 50 m<sup>2</sup> ve altı şeklinde dağıldığı görülmüştür. Mevcut konutların fiyat dağılımına bakıldığında ise 500 Bin TL ve üstü %31, 300-499 Bin TL %23, 150-199 Bin TL'lik konutların %19, 200-249 Bin TL %16, 100-149 Bin TL %7 ve 250-299 Bin TL %4 oranında dağılımı olmuştur. Bununla beraber mevcut konutlar %36 ile 1+1, %33 2+1, %21 3+1, %5 4+1 ve %4 1+0 konut tiplerinde dağılmıştır. Eylül ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.45 oranlık kısmının %1 KDV oranı üzerinden, %0.55 oranlık kısmının ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

Yatırım araçlarının yıllık bazda performansları incelendiğinde USD 'nin %9.5, TÜFE'nin %8,86, Devlet İç Borçlanma Senetlerinin %8.61, BIST 100'ün %7.69, Konut Endeksi'nin %7,02, Euro'nun %5.89 ve Mevduat Faizinin (Brüt) %5,07 seviyelerinde olduğu gözlemlenmiştir.

### **Yabancılar Gayrimenkul Satışı (Döviz Artışının Etkisi)**

Eylül ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %21'i (son 6 aylık ortalama %19)yabancı yatırımcılara yapılırken, markalı konut projesindeki tüm satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Eylül 2014: %42) ile ortalama 103m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

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

Eylül ayında satışı gerçekleştiren markalı konutların %42'si bitmiş konutların stoklarından oluşurken, geri kalan %58'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %13'ü, Avrupa yakasında ise %40'ı bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır.

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

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Eylül ayında peşinat oranı %32, senet oranı %45 ve banka kredisi oranı %23 olarak gerçekleşmiştir.

<sup>2</sup>:REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Eylül Ayı Bülteni



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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **Perakende Pazarı**

#### **Kiralanabilir Alan/Kira Gelirleri/AVM Arzı**

2013 yılının tamamında 326 AVM toplam 9.25 milyon m<sup>2</sup> kiralanabilir alan ile faaliyet gösterirken; bu yılın ilk dokuz ayında AVM sayısı 342'ye, kiralanabilir alan ise 9.96 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. 2014 yılı tamamı için sektör tahmini ise 390 AVM ve 11.24 milyon m<sup>2</sup> kiralanabilir alana ulaşılması yönünde seyretmektedir.<sup>3</sup>

2014 yılı içerisinde açılacağı deklare edilen 64 AVM projesi bulunmasına karşın Eylül ayı sonunda bu sayının 16 tanesi uygulamaya geçebilmiştir. Bunun sebebi firmaların açılışları ertelemesi, yatırım fonksiyonunu değiştirmesi veya projeden vazgeçmesi olarak belirlenmiştir.

2016 yılı sonuna kadar ise, Türkiye'de yaklaşık 13.5 milyon m<sup>2</sup> AVM kiralanabilir alanın oluşması beklenmektedir.

Beklentiler paralelinde 2015 yılında 432 AVM ve 12.84 milyon m<sup>2</sup> kiralanabilir alan; 2016'da ise 449 AVM ve 13.58 milyon m<sup>2</sup> kiralanabilir alana ulaşılması öngörülmektedir. Türkiye'de, Eylül sonu itibariyle faaliyet gösteren toplam 342 AVM'den 112'si İstanbul'da bulunurken; İstanbul Türkiye'nin en fazla AVM ve kiralanabilir alanına sahip şehri konumundadır.

Buna göre, Türkiye genelindeki mevcut 9.96 milyon m<sup>2</sup>lik kiralanabilir alanın 4.31 milyon m<sup>2</sup>'si İstanbul'da bulunurken ilk dokuz ayda açılan 16 AVM'nin 7 tanesi de İstanbul'da yer almaktadır.

### **Ofis Pazarı**

#### **Talep**

Yaklaşık 3.6 milyon m<sup>2</sup>'lik A sınıfı ofis stokuna sahip olan İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en aktif ofis pazarı olmaya devam etmektedir. 2014 yılında tamamlanan yeni A sınıfı ofis arzına rağmen, Merkezi İş Alanları için hala güçlü olan ofis kullanıcısı talebine bağlı olarak birincil kira oranının dengeli Pazar koşullarını yansıtarak EUR 35 m<sup>2</sup>/ay (USD 44 m<sup>2</sup>/ay) seviyesinde sabit kaldığı görülmektedir. Gelecek dönemde birincil kira oranlarında artış beklenmemektedir.

#### **En Çok Tercih Edilen Ofis Nitelikleri**

2014 yılında, kurumsal firmalar tarafından en çok tercih edilen ofisle en fazla ortalama kat büyüklüğüne sahip olanlar ile 1.500 m<sup>2</sup>'den büyük kiralanabilir alana sahip olan ofis alanları olmuştur. Ofis kullanıcılarına perakende alanı, restoran, kültürel aktivite ve spor kulüpleri gibi olanaklar sunan prestijli ofis binalarının çok yoğun talep gördükleri gözlemlenmiştir. Dikey olarak tasarlanmış ofislerle kıyaslandığında, aynı orandaki kiralanabilir alanda daha fazla çalışanın yerleştirilmesine olanak tanıyan ve böylece ofis alanlarının daha verimli kullanılmasını sağlayan yatay-açık ofislerin daha çok tercih edildiği görülmektedir. Kiracılar bakımından bir diğer husus ise ofis merkezinin metro hattına olan yakınlığıdır. Her gün artan İstanbul trafiğinde ulaşılabilirlik, kiracıların ilgisini arttırmaktadır.

#### **Yeni Tamamlanan Projeler ve Stok Boşluk Oranlarına Etkisi**

Merkezi İş Alanlarındaki boşluk oranı, tamamlanan projelere bağlı olarak ilk yarıyılıda %12.6 yükselmiştir. 50,000 m<sup>2</sup>'ye sahip Kristal Kule, yaklaşık 37,000 m<sup>2</sup>'ye sahip River Plaza ve 12,000 m<sup>2</sup>'ye

<sup>3</sup>: Jones Lang Lasalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

sahip Astoria Podyum'un da dâhil olduğu toplam 135,000 m<sup>2</sup>'lik ofis stoku 2014 yılının ilk yarısında pazara sunulmuştur.

2014 yarıyıl itibarıyla, İstanbul'daki mevcut A sınıfı ofis stoku 2013 yılsonu ile kıyaslandığında, 220.000 m<sup>2</sup>'lik bir artış göstererek 3.6 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Yılın ilk yarısında toplam kiralama işlem hacmi 140.500 m<sup>2</sup>'ye ulaşarak, geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında %6 artış göstermiştir. Yılın ikinci çeyreğinde yaklaşık 34.000 m<sup>2</sup>'lik kiralama işlemi gerçekleşmiş olup, geçen yılın çeyreğe göre düşük olması yaz ayları nedeniyle sakin geçen döneme bağlanmaktadır.

### **Mevcut Arz ve Geliştirme Pazarı**

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

Asya Yakası'nda bazı binaların yaşlarına bağlı olarak nitelikli A sınıfı ofis stokundan çıkarılması ve Merkezi İş Alanlarında tamamlanan yeni projeler dolayısıyla Asya yakasının payı %38'den %35'e düşmüştür.

#### **2014'te Tamamlanan Başlıca Ofis Projeleri**

Levent'te yer alan 50,000 m<sup>2</sup>'lik Kristal Kule ile yaklaşık 37,000 m<sup>2</sup>'lik River Plaza, Esentepe'de 12,000 m<sup>2</sup>'lik Astoria Podyum ve Maslak'ta 30,000 m<sup>2</sup>'lik Orjin Maslak 2014 yarıyıl içinde tamamlanan başlıca ofis projeleridir.

#### **İnşaat Halinde Olan Ofis Stoku**

İstanbul'da 2017 yılsonuna kadar tamamlanacak olan yaklaşık 2,7 milyon m<sup>2</sup>'lik hâlihazırda inşaat halinde ofis stoku (hâlihazırda 3,6 milyon m<sup>2</sup>) bulunmaktadır. İnşaat halindeki arzın tamamlanması ile toplam A sınıfı arzının 2017 yılsonuna kadar 6.3 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşması beklenmektedir.

İnşaat halindeki stok bakımından, Merkezi İş Alanlarında Mecidiyeköy, Asya'da ise Ataşehir ve Ümraniye (İstanbul Finans Merkezi ve civarı) söz konusu arzın önemli bir kısmına ev sahipliği yapmaktadır. Merkezi İş Alanlarında Levent ve Maslak, Merkezi İş Alanları dışı Avrupa'da Kağıthane ve Seyrantepe, Asya'da ise Ümraniye mevcut A sınıfı ofis arzları dikkat çekmektedirler.

İstanbul Finans Merkezinin tamamlanması ile birlikte Asya Yakası'ndaki A sınıfı ofis stokunda önemli bir artış olacaktır. Alt pazarlar bakımından Asya yakası, yeni projelerin %63'üne denk gelen 1.7 Milyon m<sup>2</sup>'lik toplam kiralanabilir alan ile inşaat halindeki stokun büyük bir kısmına ev sahipliği yapmaktadır. Payı yaklaşık 1 Milyon m<sup>2</sup>'yi bulan İstanbul Finans Merkezinin stoğa çok büyük bir katkısı olacaktır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### III- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

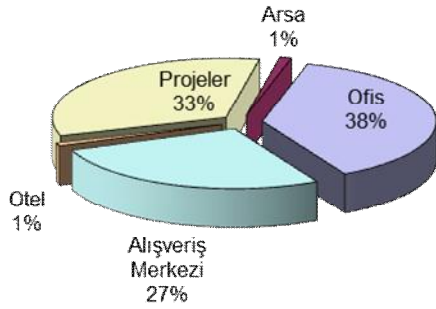
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.09.2014 tarihi itibarıyla portföy değeri 2.395 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

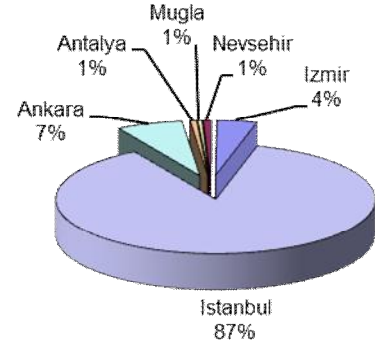
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.09.2014	31.12.2013
Gayrimenkuller Toplamı	2.236.748	2.309.433
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	158.198	105.279
İştirakler	500	288
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>2.395.446</b>	<b>2.415.000</b>

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

#### i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı; %38'i ofis, %27'si alışveriş merkezi, %1'i otel, %33'ü projeler ve %1'i arsa şeklindedir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul' da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %87, Ankara %7, Antalya %1, İzmir %4 ve Muğla %1 ve Nevşehir %1 şeklindedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

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

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
<b>Ofisler</b>			<b>849.515.444</b>	<b>58%</b>
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	23.12.2013	496.564.444	34%
Ankara İş Kulesi	01.10.1999	16.12.2013	100.000.000	7%
Maslak Binası	14.05.2001	19.12.2013	72.605.000	5%
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	28.04.2008	20.12.2013	43.000.000	3%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.04.2008	19.12.2013	32.000.000	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	18.12.2013	25.500.000	2%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	16.12.2013	24.271.000	2%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	18.12.2013	14.575.000	1%
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	23.12.2013	41.000.000	3%
<b>Alışveriş Merkezleri</b>			<b>603.722.556</b>	<b>41%</b>
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	23.12.2013	365.000.000	25%
Real Hipermarket Binası	28.06.2001	23.12.2013	79.500.000	5%
Kule Çarşı	11.10.1999	23.12.2013	53.435.556	4%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	17.12.2013	9.187.000	1%
Esenyurt (Marmarapark)-110 no.lu parsel	28.06.2001	23.12.2013	96.600.000	7%
<b>Oteller</b>			<b>19.000.000</b>	<b>1%</b>
Kapadokya Lodge Otel	07.10.2010	23.12.2013	19.000.000	1%
<b>Toplam</b>			<b>1.472.238.000</b>	<b>100%</b>

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

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

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
İş Kuleleri Kule 2	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	863.314 TL / 371.570 USD	872.118 USD
İş Kuleleri Kule 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.393.799 TL	956.400 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	702.502 TL	610.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	347.631 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	310.665 TL	210.500 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	261.618 TL	181.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	130.858 TL	87.000 TL
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	221.659 USD	250.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	3.100 TL / 127.454 USD	200.000 TL

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
Kapadokya Lodge Otel(*)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	3 Yıl	Minimum kira 50.000 TL	86.958 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	922.169 TL / 417.342 USD / 7.920 EURO	891.450 USD
Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	254.392 TL/ 307 USD	176.055 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	21.793 TL	57.900 TL
Real Hipermarket Binası	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	159.958 EURO	250.000 TL
Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	270.830 USD
Taksim Ofis Lamartine Binası(**)	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.04.2013	5 Yıl	100.329 TL/ 22.533 USD	144.400 TL

(\*)Kapadokya Lodge Otelinde kiracısı Silkar Turizm işletmeleri tahliye edilerek 01.03.2014 tarihinde İş Merkezleri Yönetim İşletim A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda söz konusu sözleşmede kira bedeli minimum kira veya yıllık hasılatın giderlerin düşülmesi sonucunda elde edilen net kardan yıllık hasılatın %3'ünün düşülmesi sonucunda elde edilen tutardır. Tabloda aylık minimum kira bedeli gösterilmiştir.

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

30.06.2014 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (üst hakkı geliri dahil) yaklaşık 56 milyon TL olup, kira gelirlerinin %57,9'u ofis, %41,7'si alışveriş merkezi ve %0,4'ü otel yatırımlarımızdan elde edilmektedir.

### Geliştirilmekte Olan Projeler

#### **I- Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Proje**

##### **a\_Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi**

Şirketin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde geliştirilen ve arsa dahil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 250-275 milyon USD tutarında olan "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesinde üst yapı inşaat çalışmaları devam etmektedir. Anahtar teslim yatırım modeliyle geliştirilmekte olan proje, 25 yıllığına T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır. Projenin yıllık kira bedeli yapılan anlaşma gereği, kesinleşecek toplam geliştirme maliyeti üzerinden belirlenecektir. 2015 yılı 3. Çeyreğinde kiracısına teslim edilmesi planlanan projemizden elde edilmesi beklenen yıllık kira geliri 23-25 milyon USD düzeyindedir.

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

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

Projenin ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23.12.2013 tarihindeki değeri 120.500.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **b\_Tuzla Karma Proje:**

“Teknoloji ve Operasyon Merkezi”ne bitişik parselde, bu proje ile bir bütün olarak tasarlanan, ofis blokları ile ticari alandan oluşan “Tuzla Karma Proje” geliştirilmektedir. Üst yapı inşaat çalışmaları devam eden projenin arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 95-110 milyon USD düzeyinde olması öngörülmektedir. 2015 yılının son çeyreğinde teslim edilmesi planlanan projeden beklenen kira geliri yıllık 6-9 milyon USD civarındadır.

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

Projenin ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23.12.2013 tarihinde ki değeri 104.500.000 TL olarak belirlenmiştir.

### **II-İzmir Ege Perla Projesi**

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir'de, şehrin “Yeni Kent Merkezi” olarak değerlendirilen bölgesinde geliştirilmekte olan Ege Perla, yaklaşık 170-180 milyon USD tutarında yatırım bedeline sahiptir. Konak ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla' da; alışveriş merkezi ile 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte konut, ofis ve home-ofis yer almaktadır. Projede yer alan ünite satışlarından yaklaşık 10-15 milyon USD satış karı beklenmekte olup, satılan ünitelere ilişkin satış karının yarısı proje arsasının satın alındığı T. İş Bankası A.Ş. ile paylaşılacaktır.

Halihazırda üst yapı inşaat çalışmaları devam eden projenin 2015 sonu itibarıyla tamamlanması öngörülmektedir. 2016 yılında faaliyete geçmesi planlanan AVM' den yıllık 7-10 milyon USD civarında kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23.12.2013 tarihindeki değeri 90.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

### **Planlanan / Ruhsat Aşamasında Olan Projeler**

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

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

Projenin Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23.12.2013 tarihindeki değeri 107.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

#### **II-Kartal Karma Proje**

İstanbul Kartal'da konut, ofis ve ticaret alanlarından oluşan bir karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Yatırım değerinin yaklaşık 300-320 milyon USD civarında olması beklenen ve Perkins Eastman tarafından tasarlanan projenin Kartal Bölgesi için değer artırıcı ve standartları yükseltici nitelikte olacağına inanılmaktadır. Proje, hasılat paylaşım modeliyle gerçekleştirilecektir. Projedeki konut satışlarından, toplamda 300-350 milyon USD satış hasılatı, ofislerin ve ticaret alanlarının

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

kiralımasından ise toplamda 10-13 milyon USD düzeyinde kira geliri elde edilmesi beklenmektedir. 2014 yılında inşaat ruhsatı alınan projemizin 2017 yılında tamamlanması hedeflenmektedir. Projenin inşaat ruhsatı, 26.09.2014 tarihinde alınmıştır.

Projenin Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 18.12.2013 tarihinde ki değeri 132.050.000 TL olarak belirlenmiştir.

### III-İstanbul Topkapı Projesi

İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesinde bulunan, Şişecam Grubu'na ait eski Topkapı Fabrikası arsası, Timur Gayrimenkul (NEF) ile ortak proje geliştirmek üzere, 2013 yılının son çeyreğinde portföye dahil edilmiştir. Şirketimiz ile Timur Gayrimenkul (NEF) firmasının müşterek mülkiyet modeliyle satın aldığı arsa üzerinde konut projesi geliştirilecek olup, projenin arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 1.100-1.200 milyon TL civarında olması beklenmektedir. İnşaat ruhsatı temin süreci halihazırda devam etmekte olan projedeki ünite satışlarından ise toplamda 1.600-1.700 milyon TL hasılat elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 07.07.2014 tarihindeki değeri 357.070.000 TL belirlenmiş olup payımıza düşen %50'lik kısmı için ekspertiz değeri 178.535.000 TL olarak esas alınmıştır.

### Tamamlanan Projeler

#### I-Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi

İstanbul, Tuzla ilçesinde, "Çınarlı Bahçe Tuzla" isimli konut projesi geliştirilmiştir. E-5 Karayoluna ve yeni planlanan Tuzla Marina Projesi'ne 3 km. mesafede bulunan Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi, Tuzla'nın sayfiye özelliğine yakışır bir şekilde az katlı evlerden oluşmaktadır. 476 adet konuttan oluşan projede ünite teslimatları Ağustos 2013'te başlamıştır. 30 Eylül 2014 itibarıyla, 476 konutun %96'sının satışı gerçekleşmiştir.

Projenin Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 12.12.2013 tarihindeki değeri 7.492.230 TL olarak belirlenmiştir (30.09.2014 tarihinde kalan ünitelerin değeri esas alınmıştır).

#### Arsa Yatırımları:

Şirketin arsa arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	26.12.2013	23.258.500	95%
Levent Arsası	11.10.1999	23.12.2013	1.174.655	5%
<b>Toplam</b>			<b>24.433.155</b>	<b>100%</b>

- **Üsküdar arsası:** 32.081 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde Altunizade Konut Projesinin geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Levent arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m<sup>2</sup>'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		30.09.2014
<b>Döviz Varlıklar</b>	<b>16.840.583</b>	<b>10,6%</b>
Vadeli Döviz Tevdiat	16.518.393	10,4%
Vadesiz Döviz Tevdiat	322.190	0,2%
<b>TL Varlıklar</b>	<b>141.357.316</b>	<b>89,4%</b>
Vadeli TL Mevduat	71.264.788	45,1%
Vadesiz TL Mevduat	831	0,0%
Devlet Tahvili-Hazine Bonosu	13.397.284	8,5%
Özel Kesim Tahvili- Bonosu	33.900.920	21,4%
Yatırım Fonu	22.575.000	14,3%
Ters-repo	218.493	0,1%
<b>Genel Toplam</b>	<b>158.197.899</b>	<b>100,0%</b>

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %7'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 158.197.899 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %11'lik bölümü döviz hesaplarından, %14'lük kısmı yatırım fonundan (İş Portföy Şemsiye fonu ve 801 fon), %45'lik kısmı TL mevduattan, %30'lük kısmı devlet ve özel kesim tahvil / bonosundan, kalan kısım ise ters-repo işleminden oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %50 oranında artmıştır. (31.12.2013: 105.278.973 TL). Söz konusu artış, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere 8 Nisan 2014 ve 9 Temmuz 2014 tarihlerinde gerçekleştirilen toplamda 200.000.000 TL tutarındaki tahvil ihraçları ile arsa ve konut satış gelirleri nedeniyle oluşan nakit girişinden kaynaklanmaktadır.

30.09.2014 itibarıyla, Şirket'in para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık %43'ü İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından değerlendirilmektedir. Şirket, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile portföy yönetim sözleşmesi yapmıştır. 30.09.2014 itibarıyla İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş tarafından değerlendirilen menkul bulunmamaktadır.

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

### iii. İştirakler:

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

Nest in Globe (NIG) B.V (Limited Şirket), Temmuz 2011'de İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Kayı Holding A.Ş.'nin %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Hollanda'da kurulan şirketin temel amaç ve faaliyet konusu otel başta olmak üzere yurt dışındaki muhtemel ticari gayrimenkul yatırımlarını araştırmak, bu kapsamda proje geliştirmek, inşaat ve yönetim işlerini yaptırmaktır. Şirket'in, 28 Nisan 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Nest in Globe'un tasfiye edilmesine ve bu kapsamda Kayı Holding ile imzalanan hissedarlık sözleşmesinin feshine karar verilmiştir. Nest in Globe, 16 Temmuz 2014 tarihinde resmi olarak feshedilmiştir.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

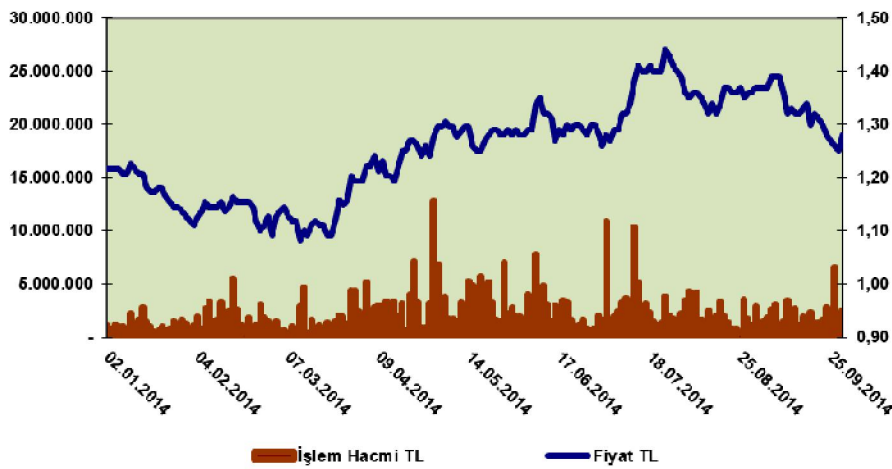
30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 871 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,5'ini temsil etmektedir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2014 yılı ilk dokuz aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 2,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2012	2,3	1,22
Ocak-Aralık 2013	3,4	1,24
Ocak-Eylül 2014	2,4	1,28

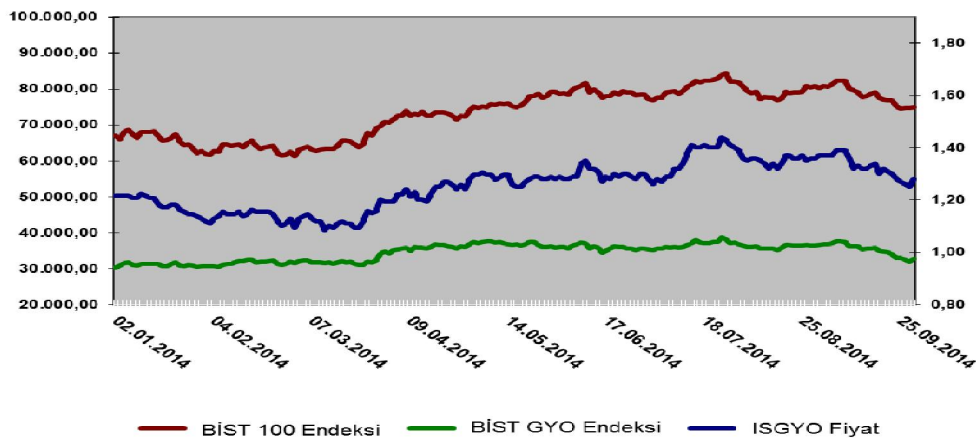
(\* ) 2014 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (01.01.2014 - 30.09.2014)



BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka/aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre, Eylül ayı içerisinde, hisse senedimizle ilgili olarak yaklaşık 5 milyon dolar tutarında alış, 6,1 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleşmiş ve hisse senedimizin Eylül ayı net satış bakiyesi yaklaşık 1,1 milyon dolar olmuştur. Aynı dönem içerisinde, Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde yaklaşık 93,1 milyon dolar net satış, Ulusal Pazarda ise 404,7 milyon dolar tutarında net satış gerçekleştirilmiştir.

BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2014 yılının ilk dokuz aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %11 oranında , BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi 7% oranında, İş GYO hisse senedi ise %3 oranında değer kazanmıştır.

30.09.2014 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 31 olup, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aynı tarihli piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	Milyon TL
Emlak Konut GYO	9.044
Torunlar GYO	1.535
Doğuş GYO	891
<b>İş GYO</b>	<b>871</b>
Yeni Gimat	812
Saf GYO	807
Diğer GYO'lar	5.508
<b>Sektör Toplam Piyasa Değeri</b>	<b>19.468</b>

### V- MALİ TABLOLAR

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

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

#### i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.09.2014 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %8,5 oranında artarak 1.810.505.540 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2013: 1.668.720.437 TL) Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %65, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %35'dir.

30.09.2014 tarihi itibarıyla 626,36 milyon TL tutarındaki toplam yabancı kaynakların yaklaşık %41'lik bölümü banka kredisinden, %33'ü çıkarılmış tahvillerden, %6'lık kısmı ise Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'den devralınan İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (35,9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %1'lik bölümü Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

Şirket geçen yılın aynı döneminde, portföyümüzde bulunan iki adet otelin satışı ve Çınarlıbahçe Konutlarının büyük kısmının teslim edilmiş olması nedeniyle oldukça yüksek karlılık göstermiş olup, bu dönem ile karşılaştırıldığında söz konusu kalemler nedeniyle net dönem karı yaklaşık %35 oranında azalarak 59.568.072 TL olarak gerçekleşmiştir. (30.09.2014: 91.848.179 TL)

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.09.2014	31.12.2013
Toplam Varlıklar	1.810.506	1.668.720
Özkaynaklar	1.184.150	1.156.086
Toplam Yabancı Kaynaklar	626.356	512.634
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	34,60%	30,7%
Toplam Finansal Borç	462.407	350.573
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	25,54%	21,0%

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Bin TL)	01.01.2014- 30.09.2014	01.01.2013- 30.09.2013
Hasılat	197.202	322.640
Satışların Maliyeti	121.022	210.873
Brüt Kar	76.180	111.767
Faaliyet Karı	63.255	113.706
Net Dönem K/Z	59.568	91.848
Brüt Kar / Satışlar (%)	38,63%	34,64%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	5,03%	8,12%

**ii) Finansal Borçlar**

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	16.975.000	7.484.787	42.069.870	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	35.849.111	1.254.954	81.696.539	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı'nda kullanılmaktadır.*

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
30.12.2013	Türk Lirası (TL)	11,90	34.088.200	91.207.300	T.İş Bankası A.Ş'den Zeytinburnu arsası alımında kullanılmıştır.**

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

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

30 Eylül 2014 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri 34.342.848 TL'dir.

\*Şirketin Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesindeki nakit ihtiyacı dolayısıyla 110 milyon USD tutarında bir proje finansman ihtiyacı doğmuştur. T. İş Bankası tarafından tahsis edilen finansman, 2 yılı anapara ödemesiz, 8 yılı anapara ödemeli, toplam 10 yıl vadeli. 30.09.2014 tarihine kadar bu kapsamda kullanılan kredi anapara tutarı 35.849.111 USD'ye ulaşmıştır.

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

\*\*İlgili kredi, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (NEF) ile müşterek proje geliştirmek üzere, mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi

A.Ş' ye ait olan Zeytinburnu ilçesinde bulunan arsanın alımı için kullanılmıştır. 4 yıl vadeli olan kredinin, ilk 1,5 yılı anapara ödemesiz, kalan 2,5 yılı 6 ayda bir kez altı eşit taksitte anapara geri ödemelidir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19.09.2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Bu satıştan elde edilen gelirin bir kısmıyla ilgili kredi için 19.09.2014 tarihinde 60.000.000 TL anapara ödemesi yapılmıştır. Takip eden anapara ödemeleri 30.06.2015' ten başlayarak 02.01.2018'e kadar, 6 ayda bir 20.000.000 TL şeklinde olacaktır.

Diğer taraftan Şirket, 15.08.2012 tarihinde QInvest LLC danışmanlığında Libor+2,5 faiz oranı ile kullandığı 50.000.000 USD murabaha sendikasyonunu 18.08.2014 tarihinde 753.952 TL ödeyerek kapatmıştır.

## **VI- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

### **Risk Yönetimi:**

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

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

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

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

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar Eylül sonu itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %93'ünü oluşturmaktadır. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

30.09.2014 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %7'sini oluşturmaktadır. Bu yatırımlarla bütünleşik risk piyasa riski olup; finansal piyasadaki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz, kur ve hisse senedi fiyat değişmelerine bağlı olarak ortaya çıkan faiz oranı riski, hisse senedi pozisyon riski ve kur riski gibi riskler nedeniyle oluşan zarar zarar etme ihtimalidir. Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, yönetimin belirlediği limitler dahilinde düzenli izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi riski, genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

etmektedir. Bu kapsamda; Şirket'in taraf olduğu işlemlere ilişkin olası kredi riskini en aza indirmek için Şirket içi düzenlemelere uyulur.

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

### İç kontrol:

Şirket'in iç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. İç kontrol faaliyetlerinden sorumlu olan Birim çalışmalarını, Şirket'in İç Kontrol Birimi'nin kuruluş ve işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, İç Kontrol Birimi'nde görevlendirilen kişilerin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Kontrol Birimi Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik" çerçevesinde yürütmektedir.

Şirket bünyesinde oluşturulan iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve elimine etmek üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır. Birim üç ve altı aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'na raporlama yapmaktadır.

## 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.	8,97
Diğer	4,70
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi
Ödenen Ücret	Otopark dışındaki yerler için m <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

### Araç Kurum

Unvanı	<b>İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>
--------	--

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	65,65
İş Factoring Finansman Hizm. A.Ş.	2,43
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2,43
Diğer	29,49
Faaliyet Konusu	Aracı kurum sıfatıyla sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.07.2009 - Süresiz
Hizmet Kapsamı	Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla İş GYO nam ve hesabına alınması, satılması, takas ve saklama kuruluşlarında saklanması ve yatırım araçlarından doğan hakların kullanılması ile repo-ters repo işlemlerinin yapılması

**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Unvanı	<b>Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Cevdet Dinemit	47,99
Halil İbrahim Akyıldız	10
Abdulkadir Ali Yertut	10
Berrin Kurtuluş Sever	31
Ahmet İpek	1
Mehmet Gökhan Menteş	0,0001
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
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, 31.12.2013 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Unvanı	<b>Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Aysel Aktan	43,33
Nalan Karataş	33,33
Ömür Remzi Demirel	13,21
Olca Serdar Yılmaz	10,12
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız, tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2013 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2014 yılı içerisinde değerlendirme yapmak.

**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Unvanı	<b>ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Mustafa Hacısalihoğlu	39
Ömer Lütfü Somun	16
M. Sedat Özkan	15
Barbaros Ergen	28
Oğuz Tunç Ersöz	1
Ömer Hacısalihoğlu	1

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
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, 31.12.2013 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2014 yılı içerisinde değerlendirme yapmak.

### Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	<b>Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Onur Kaymakbayraktar	39
Tayfun Kuru	20
Barış Metekoğlu	20
Mehmet Ayıkır	20
Mehmet Turgay Kaymakbayraktar	1
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	24.02.2014
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2013 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

### Bağımsız Denetim Şirketi

Unvanı	<b>Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Ferruh Tunç	14
Filiz Demiröz	10
Ebru Yardımcı	10
Murat Alsan	10
Diğer	55
Faaliyet Konusu	İşletmelerin yıllık finansal tablo ve diğer finansal bilgilerini, bu tablo ve bilgiler için belirlenen kriterlere uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla, genel kabul görmüş bağımsız denetim standartlarında öngörülen gerekli tüm bağımsız denetim tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve değerlendirerek rapora bağlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	28.03.2013 – 3 yıl
Hizmet Kapsamı	Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer ara dönemlerde uygulanan muhasebe politikaları ile uyumunu gözden geçirmek ve dikkate gelen hususları Şirket yönetimiyle paylaşmak.

### Denetim-Tasdik ve Vergi Danışmanlığı Şirketi

Unvanı	<b>Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Adnan Nas	40
Zeki Gündüz	15

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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	01.01.2014 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı

### VIII- DİĞER KONULAR

Şirket, SPK tarafından 21 Mart 2014 tarihinde onaylanan 200.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde, 9 Temmuz 2014 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara 100.000.000 TL nominal değerli, 2 yıl vadeli, değişken faizli, 3 ayda bir kupon ödemeli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Tahvilin 1. Kupon faiz oranı %2,52 olarak belirlenmiştir. 9 Temmuz 2014 tarihinde satışı gerçekleştirilen tahvillere ilişkin basit faiz oranı %10,08, bileşik faiz oranı %10,50 olup, vade başlangıç tarihi 11 Temmuz 2014, itfa tarihi ise 8 Temmuz 2016' dır.

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

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

2014 yılı içerisinde yapılmış yardım veya bağışlarımız bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30.09.2014 tarihi itibarıyla personel sayısı 67'dir. (31.12.2013: 67)



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

30 EYLÜL 2014 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>	02.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2013 2013_400_131_1
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<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 550.000.000 TL / KDV DAHİL 649.000.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	190.000.000

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ankara İş Kulesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	20.12.2013 İŞGYO-1311001
<b>Değerleme Tarihi</b>	16.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287m2 arsa ve betonarme bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 100.000.000 TL / KDV DAHİL 118.000.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	36.827.460 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Maslak Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	23.12.2013 İŞGYO-1311006
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel , 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir işhanı
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 72.605.000 TL / KDV DAHİL 85.673.900 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	13.085.280 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	20.12.2013 İŞGYO-1311003
<b>Değerleme Tarihi</b>	16.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<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 25.500.000 TL / KDV DAHİL 30.090.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	10.839.500

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	20.12.2013 İŞGYO-1311004
<b>Değerleme Tarihi</b>	16.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Ankara ili, Çankaya ilçesi,Kızılay mahallesi, 1163 ada, 4 parsel 873 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas apartman
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 24.271.000 TL / KDV DAHİL 28.639.780 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	5.382.000

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Antalya-Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	23.12.2013 İŞGYO-1311005
<b>Değerleme Tarihi</b>	18.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 341 ada, 77 parsel 479 m2 alanda kayıtlı kağır bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 14.575.000 TL / KDV DAHİL 17.198.500 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	2.127.950

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Güneşli-Operasyon Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	23.12.2013 İŞGYO-1311007
<b>Değerleme Tarihi</b>	20.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, Dereboyu mevkii, 4 pafta, 4978 parsel 13.120,86 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas bahçeli bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 43.000.000 TL / KDV DAHİL 50.740.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	11.139.440 TL

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Sirkeci Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	23.12.2013 İŞGYO-1311008
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel 590 m2 alanda kayıtlı kargir iş hanı
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 32.000.000 TL / KDV DAHİL 37.760.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	3.095.748 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Lykia Lodge Kapadokya Otel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	02.12.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2013 - 2013_131_7
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Nevşehir ili, Mekez İlçesi, Uçhisar Köyü, Nar Deresi Mevkii, tapunun 30.K.1B Pafta, 122 Ada, 2 ve 3 parselde kayıtlı 40.236 m2 arsa ve üzerinde yer alan otel
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 19.000.000 TL / KDV DAHİL 22.420.000TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	15.164.361 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kanyon Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	02.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2013 - 2013_400_131_2
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 365.000.000 TL / KDV DAHİL 430.700.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	135.000.000

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Mallmarine Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	20.12.2013 İŞGYO-1310002
<b>Değerleme Tarihi</b>	17.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 9.187.000 TL / KDV DAHİL 10.840.660 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	6.068.400 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Real Hipermarket Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	02.12.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2013 2013_400_131_3
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii'nde bulunan ve tapunun 21 ada, 243DN2B-244DN3C pafta, 102 ve 103 parselleri ile F21D24D4B pafta 109 parsellerde toplam 22.331,45 m2 alanda kayıtlı alışveriş merkezi
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 79.500.000 TL / KDV DAHİL 93.810.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	44.014.952

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2013 2013_400_78
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 62.343,69 m2 olan arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 96.600.000 TL / KDV DAHİL 113.988.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.12.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	18.12.2013 2013/0005
<b>Değerleme Tarihi</b>	12.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 175.500.000 TL / KDV DAHİL 180.400.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	33.410.000 TL

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Ticaret ve Teknoloji Operasyon Merkezi 1 no.lu parsel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.12.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2013 - 2013/0004
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 120.500.000 KDV DAHİL 142.190.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Ticaret ve Teknoloji Operasyon Merkezi 2 no.lu parsel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.12.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2013 - 2013/0004
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 104.500.000 TL / KDV DAHİL 123.310.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İzmir Ege Perla Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2013 İŞGYO-1311010
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m <sup>2</sup> arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 90.000.000 TL / KDV DAHİL 106.200.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Taksim Lamartine Ofis Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	02.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2013 - 2013/131-8
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 41.000.000 TL / KDV DAHİL 48.380.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Üsküdar arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2013 İŞGYO-1311009
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 23.258.500 TL / KDV DAHİL 27.445.030 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kartal arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.12.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	24.12.2013- 2013/0006
<b>Değerleme Tarihi</b>	18.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mah.,Hotmantepe-Yakacık yolu Mevkii, 53 pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 408 nolu, 2846 ada, 1 nolu ve 2847 ada, 1 nolu parsellerde kayıtlı 77.327 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 132.050.000 TL / KDV DAHİL 155.819.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Levent arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	02.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2013 2013_400_131_5
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisari mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 1.174.655 TL / KDV DAHİL 1.386.093 TL

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İstanbul Finans Merkezi Arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	02.11.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2013 2013_400_131/6
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 107.000.000 TL / KDV DAHİL 126.260.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Zeytinburnu Arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.07.2014
<b>Raporu Hazırlayan</b>	NOVA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	11.07.2014 003_2014/4222
<b>Değerleme Tarihi</b>	07.07.2014
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi,490-491 Pafta, 2905 Ada 17 Parsel
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 357.070.000 TL / KDV DAHİL 421.342.600 TL

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	158.197.899	105.278.973
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.508.051.267	1.414.139.064
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	500.000	287.548
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		142.822.224	148.036.914
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>1.809.571.390</b>	<b>1.667.742.499</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	462.406.620	350.572.921
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.163.865	1.034.780
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.183.215.707	1.155.065.774
Diğer kaynaklar		162.785.198	161.069.024
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>1.809.571.390</b>	<b>1.667.742.499</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</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> Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	88.106.202	74.717.735
<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)	24.433.155	24.433.155
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	237.548
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	500.000	50.000
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	25.178.318	134.486.771
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-

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

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Portföy sınırlamaları</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</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)	%83	%85	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%8	%6	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 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%41	%42	Azami %500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%4	%4	Azami %10