

iş GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

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") 30 Eylül 2018 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 26 Ekim 2018 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



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Ekim 2018
İstanbul, Türkiye

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Temmuz – 30 Eylül 2018 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	7
• Gayrimenkul Portföyü	7
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	11
• İştirakler	11
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	11
V- Mali Tablolar	12
• Genel Mali Tablo Bilgileri	12
• Finansal Borçlar	13
VI- Şirket İç Sistemleri	13
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	14
VIII- Diğer Konular	15
IX- Ekler	16

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I - ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat: 10-11 34330 Levent – İSTANBUL
Telefon No	: 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 iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 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 30.09.2018 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	958.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Şirketin çıkarılmış sermayesinin, 2017 yılı kar payından karşılanmak üzere 45.000.000 TL tutarında bedelsiz artırılarak 958.750.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin sermaye artırım işlemleri 08.05.2018 tarihinde tamamlanmış olup, yeni sermaye 22.05.2018 tarihinde tescil, 28.05.2018 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.

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.	423.932.649	44,22%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11%
Diğer	466.665.637	48,67%
Toplam	958.750.000,00	100,00%

MKK'nın 30.09.2018 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 451,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %47,1'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

Ortaklar olağan genel kurul toplantısında, bir sonraki olağan genel kurul toplantısı tarihine kadar 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 dağıtımını hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirketin 21 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, Yönetim Kurulu'nun 2017 yılı dönem karının dağıtılmasına ilişkin kar dağıtım önerisi çerçevesinde net dönem karından karşılanmak üzere 45.000.000 TL tutarında bedelsiz kar payı, 68.531.250 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 29.03.2018 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 08.05.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

II- 1 TEMMUZ – 30 EYLÜL 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**EKONOMİK GELİŞMELER****Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler**

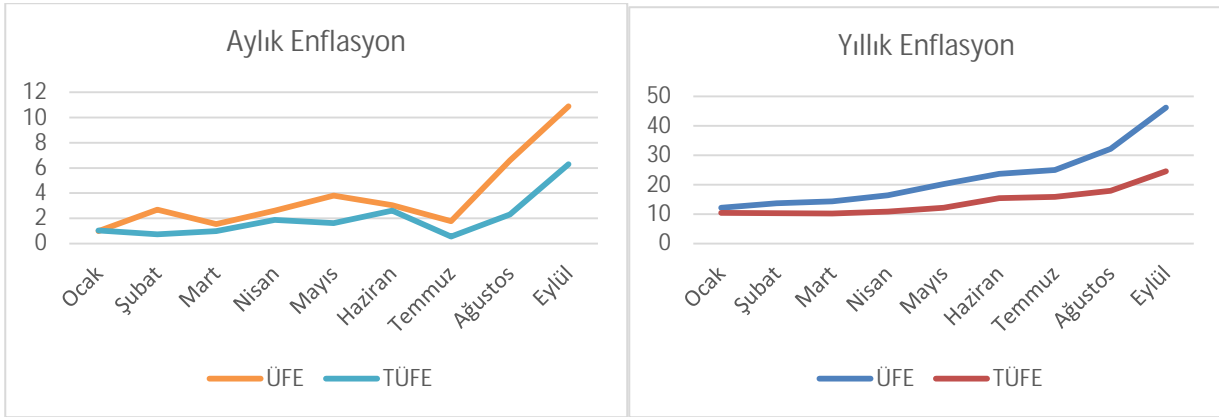
Eylül ayında Fed, faiz oranını beklentiler paralelinde arttırarak %2-%2,25 aralığına yükseltmiş, büyüme tahminlerini ise 2018-2019 yıllarına ilişkin olarak sırasıyla %3,1 ve %2,5 olacak şekilde revize etmiştir. Fed kararları sonrası ABD Dolarının değeri diğer para birimleri karşısında artış göstermiştir.

Diğer yandan Avrupa Merkez Bankası da büyüme projeksiyonlarında aşağı yönlü revizyona gitmiş ve 2018-2019 yılları için büyüme tahminini sırasıyla %2 ve %1,8 seviyelerine indirmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

2018 yılı ikinci çeyreğine ilişkin GSYH bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,2 ile piyasa beklentisiyle uyumlu oranda büyümüştür. İkinci çeyrek büyümesinde özel tüketim ve yatırım harcamaları öne çıkmıştır. Hükümetin açıkladığı Yeni Ekonomi Programı sonrasında, 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin büyüme beklentileri de aşağı yönlü revize edilmiştir.

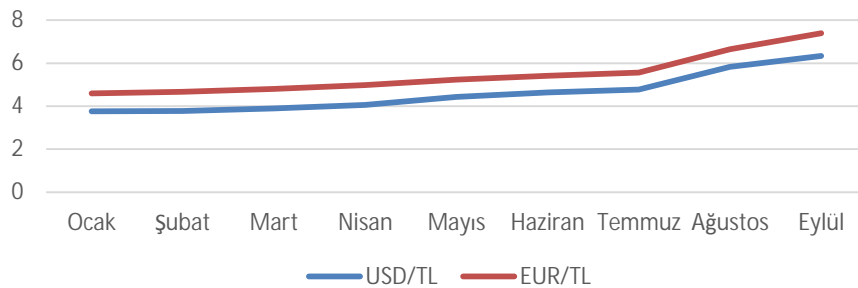
Dönem içerisinde enflasyon oranlarındaki artış eğilimi devam etmiştir. 1. çeyrekte itibaren dalgalı bir seyir izleyen aylık TÜFE, Eylül ayında %6,30 aylık artışla piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Nisan ayından bu yana artan yıllık TÜFE ise Eylül ayında da artışa devam ederek %24,52 olmuştur. Yurt içi ÜFE Eylül ayında aylık bazda %10,88 artarak hızlı yükselişini sürdürmüş ve ÜFE'deki yıllık artış ise %46,15'e ulaşmıştır.



Kaynak: TÜİK

TCMB Eylül ayı içerisindeki toplantısında politika faizini arttırarak %24'e yükseltmiştir. Söz konusu artırım, borçlanma maliyetlerinin yükselmesine sebep olmuş, buna paralel olarak tüketici ve konut kredileri faiz oranlarında da artış yaşanmıştır.

Gerek yurt içi gerekse yurt dışı gelişmelere bağlı olarak artış gösteren döviz kurları, bu seyrine dönem içerisinde devam etmiştir. TCMB'nin faiz artırımını sonrasında TL'de bir miktar toparlanma gözlenmiştir.

Kur Değişimi

Kaynak: TCMB

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

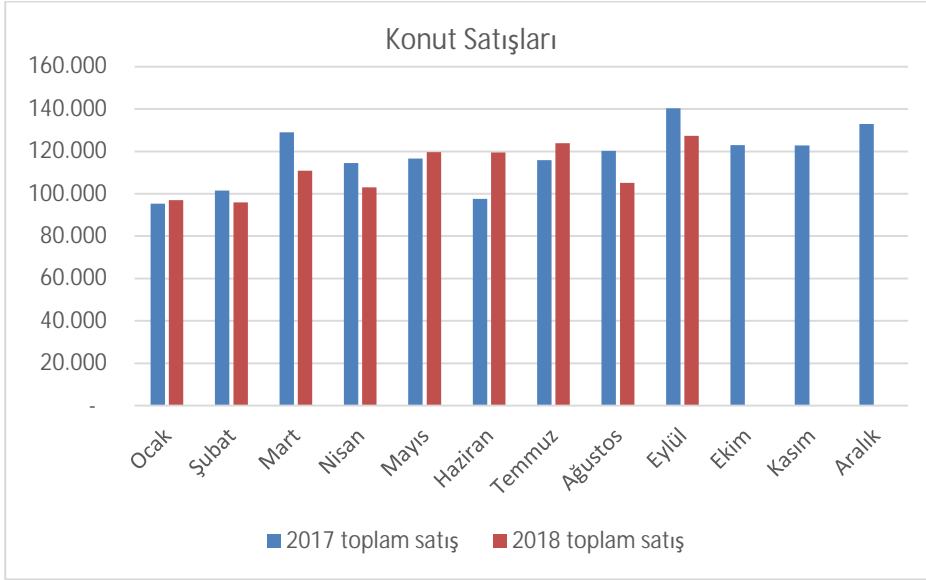
30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bu yıl adı "Yeni Ekonomi Programı" olarak revize edilen Hükümet'in Orta Vadeli Programı 20 Eylül'de yayımlanmıştır. 2019-2021 yıllarını kapsayan programda; fiyat istikrarı ile finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi esas amaç olarak belirlenirken bu süreçte ekonomide yaşanacak dengeleme ve bütçe disiplinine de vurgu yapılmıştır. Program dahilinde Türkiye ekonomisinin 2018-2020 yıllarında potansiyelinin altında bir büyüme performansı sergileyeceği; 2021 yılından itibaren ise iktisadi faaliyetlerin hızlanacağı öngörülmüştür. Enflasyon tarafında ise tek haneli rakamlara ancak 2020 yılsonunda ulaşılacağı beklentisi açıklanmıştır.

Gayrimenkul Sektörü Gelişmeleri

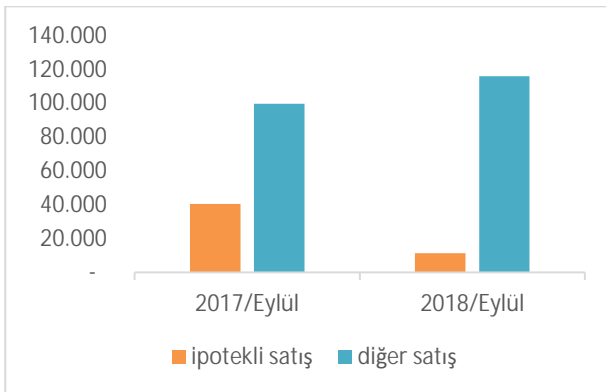
Konut Piyasası

Konut sektörüne yönelik teşvik ve satış kampanyalarının etkisiyle Mayıs ayından itibaren yıllık bazda artan konut satışları Ağustos ayında gerilemiştir. Dönem içerisinde başlayan yeni kampanyaların etkisiyle konut satışları Eylül ayında tekrar toparlanma eğilimine girmiş olmakla birlikte, Eylül ayında gerçekleşen konut satışları yıllık bazda %9 azalarak 127 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz ayında gerçekleşen konut satışları ise geçen yılın aynı dönemine göre %3 oranında düşüş göstermiş olup, 1.002.391 adet olarak gerçekleşmiştir.

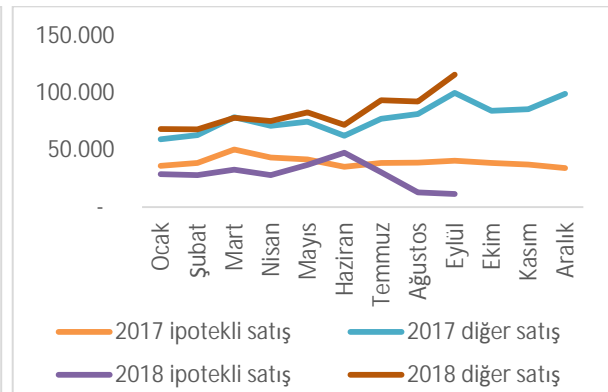


Kaynak: TÜİK

Faiz oranlarındaki artış ve borçlanma maliyetlerinde yaşanan yükselişe bağlı olarak, ipotekli konut satışlarında Ağustos ayında başlayan belirgin düşüş, Eylül ayında da devam etmiştir. İpotekli konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %72 oranında düşüş gösterirken, yılın ilk dokuz ayında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise geçen yılın aynı dönemine göre %29 oranında gerilemiştir.



Kaynak: TÜİK



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

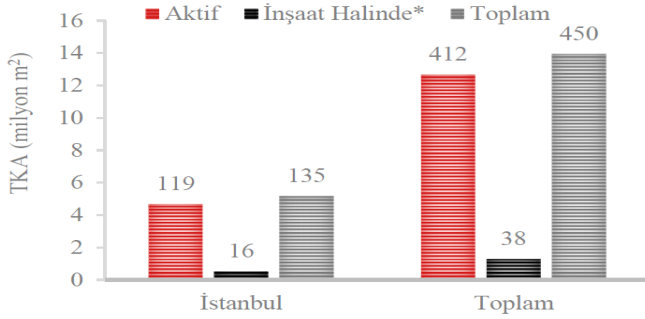
Döviz kurlarından yaşanan artış ve konut fiyatlarındaki zayıf görünüm nedeniyle yabancıların konut talebinde ise önemli bir artış yaşanmıştır. Yabancıya yönelik konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %150 oranında artarak 5.615 adet olurken, talebin önemli bir kısmı Orta Doğu ülkelerinden gelmiştir.

Perakende Piyasası

3. çeyrek itibarıyla Türkiye’de aktif AVM sayısı 412 adet olup toplam kiralanabilir alan ise 12,6 milyon m²’dir. 2021 yılında toplam kiralanabilir alanın 14,2 m²’ye çıkması beklenmektedir.

Dengeli seyreden ekonomik göstergeler ile yılın ilk çeyreğinde piyasalarda oluşan ılımlı hava, yıl içinde TL’nin değerindeki düşüş ve oluşan belirsiz ortam nedeniyle yerini bekleme eğilimine bırakmış ve açılması planlanan bazı AVM açılışları ertelenmiştir.

AYD tarafından açıklanan verilere göre; Türkiye geneli ciro endeksi, enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde, Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %30, bir önceki aya göre ise %17 oranında artış göstermiş olup, söz konusu artışta Kurban Bayramı ve döviz kurunda yaşanan artış etkili olmuştur.



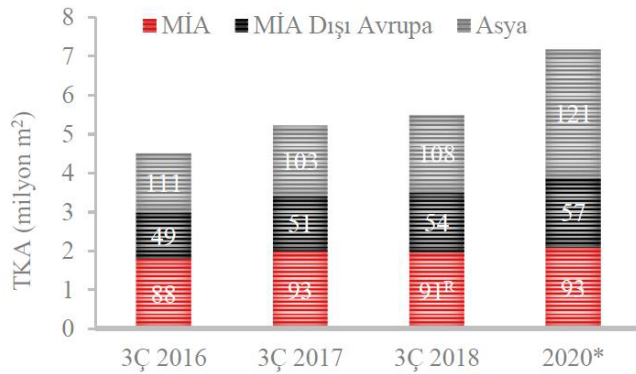
Kaynak: JLL

Ofis Piyasası

Mevcut durum itibarıyla İstanbul’daki toplam ofis stoğu 5,4 milyon m² olup bu rakamın 2020 yılında 7,1milyon m²’ye ulaşması öngörülmektedir.

Şirketlerin gerek operasyon gerekse çalışan olarak küçülmeye gitmesinin yanı sıra verimliliği artırma ve kira bedelini düşürme talebi nedeniyle gerçekleşen işlemler ofis piyasasında hareketlilik yaratmıştır.

Artan boşluk seviyelerine bağlı olarak, ofis piyasasında kira sözleşmeleri TL üzerinden de gerçekleşmeye başlamıştır. Önümüzdeki dönem için, yeni arz girişinin yavaşlaması ve kiracı dostu piyasanın devam etmesi beklenmektedir.



*Sayılar, söz konusu alt ofis pazarındaki toplam ünite sayısını belirtmektedir.

Kaynak: JLL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III - Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

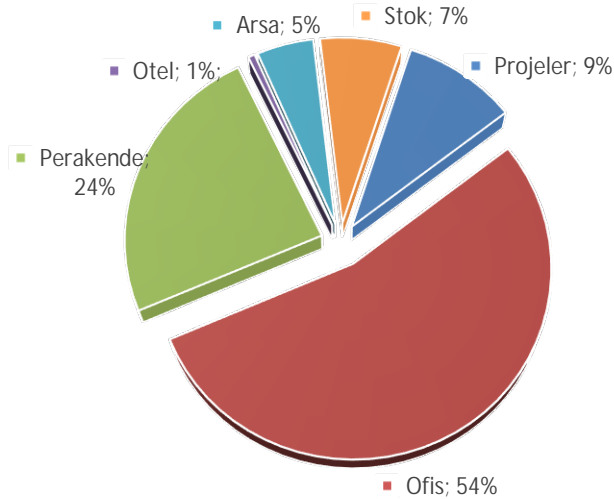
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.09.2018 tarihi itibarıyla portföy değeri 4.528.322 bin TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.09.2018	31.12.2017
Gayrimenkuller Toplamı	4.488.519	5.131.990
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	37.104	83.118
İştirakler	2.699	2.527
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	4.528.322	5.217.615

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

İ. Gayrimenkul Portföyü

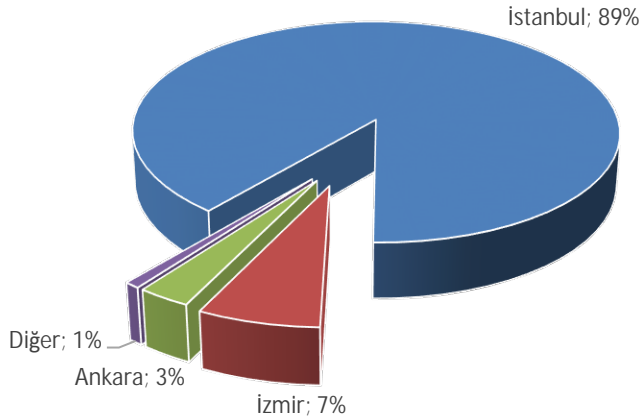


Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %54 ofis, %24'ü perakende, %9 proje*, %7 stok*, %5 arsa ve %1'i otel şeklindedir.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul' da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %89, İzmir %7, 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; %69 ofis, %31 AVM ve %1 otel şeklindedir. Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Dağılımı
Ofisler			2.447.473.252	69%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	21.12.2017	941.345.000	26%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	27.12.2017	833.910.000	23%
Tuzla Ofis	8.12.2010	21.12.2017	227.503.000	6%
Kartal Manzara Adalar Ofis		26.12.2017	151.117.252	4%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	22.12.2017	135.420.000	4%
Maslak Binası	14.05.2001	22.12.2017	107.635.000	3%
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	26.12.2017	50.543.000	1%
Perakende			1.099.609.720	31%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	27.12.2017	510.090.000	14%
Ege Perla Alışveriş Merkezi		29.12.2017	245.050.000	7%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	27.12.2017	162.020.000	5%
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	27.12.2017	66.395.000	2%
Kartal Manzara Adalar AVM		26.12.2017	57.545.720	2%
Tuzla Çarşı	8.12.2010	21.12.2017	42.879.000	1%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	25.12.2017	13.030.000	0,4%
Tuzla Çınarlı Bahçe Market ve Dükkanlar	14.10.2009	26.12.2017	2.600.000	0,1%
Otel			25.620.000	1%
Kapadokya Lodge Otel	7.10.2010	28.06.2018	25.620.000	1%
Toplam			3.572.702.972	100%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira geliri yaratan taşınmazlarda ortalama kira süresi 5 yıl olup, kira süreleri, anlaşmanın veya yatırım modelinin türüne bağlı olarak farklılık gösterebilmektedir. Anahtar teslim 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	Türkiye İş Bankası A.Ş./ SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	01.11/1.12.2015	25 Yıl/13 Ay	6.364.980 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi (1)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	4.277.039 TL 139.612 USD 9.924 EUR
İş Kuleleri Kule 2 & 3 (2)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.603.551 TL
Tuzla Karma (Tuzla Ofis Tuzla Meydan Çarşısı)	Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş./Muhtelif	1.09.2016	5 Yıl / Muhtelif	1.518.976 TL
Marmara Park AVM (1)	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	1.10.2011	72 Yıl	241.667 USD
Ege Perla AVM (3)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	671.917 TL
Maslak Ofis Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	487.450 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	442.894 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	303.131 TL
Manzara Adalar Ofis (4)	Anadolu Hayat Emeklilik	1.02.2018	10 Yıl	157.491 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	1.04.2013	Muhtelif	152.569 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	68.425 TL
Ege Perla Konut - Ofis Kiralama	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	38.411 TL
Kapadokya Lodge Otel (5)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.03.2014	12 Yıl	20.000 TL
Çınarlı Bahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.361 TL

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

(1) 13 Eylül 2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında; kira bedeli TL'ye dönüşecektir.

(2) Tablodaki aylık kira bedelinde Kule-3'ün kiralanılan ancak henüz tahsiline başlanmayan kira bedelleri de dahil edilmiştir.

(3) 6 Eylül 2017 tarihi itibarıyla faaliyete geçen Ege Perla AVM'de kiralama işlemleri devam etmekte olup mevcut doluluk oranı %84'tür.

(4) Aylık kira bedelinin %62'si Şirketimize ait olup, kiralama işlemleri devam etmektedir.

(5) Söz konusu taşınmazın kira bedeli, her yılın sonunda hesaplanan net kardan yıllık hasılatın %3'üne tekabül eden kısım tenzil edilerek belirlenecektir. Tabloda yer alan bedel, cirodan alınacak kira belli olana kadar yapılan aylık kira tahakkukudur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2018 Yılı İçinde Tamamlanan Projeler

Kartal Manzara Adalar Projesi

975 adet konut ile ofis ve ticari alandan oluşan projede konut teslimlerine yıl içerisinde başlanmış olup, 30 Eylül 2018 itibarıyla 578 adet konut alıcılarına teslim edilmiştir.

Hasılat paylaşımı esasıyla geliştirilen projedeki ofislerin ve ticari alanların kiralanmasından toplamda 24-25 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi beklenmektedir. Toplam kira geliri içinde Şirketimizin payı %62'dir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 26 Aralık 2017 tarihindeki değeri 711.150.000 TL olarak belirlenmiştir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

I - 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 ayı 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, 30 Eylül 2018 itibarıyla 1.637 adet konut alıcılarına teslim edilmiştir. III. ve IV. etap inşaatı devam etmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 28 Aralık 2017 tarihindeki değeri 1.023.001.000 TL belirlenmiş olup, payımıza düşen %50'lik kısmı için ekspertiz değeri 511.500.500 TL olarak esas alınmıştır.

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

II - 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 22 Aralık 2017 tarihindeki değeri 191.917.000 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	25.12.2017	43.310.000	20%
Levent Arsası	11.10.1999	22.12.2017	4.267.916	2%
Tuzla Arsası	29.01.2016	21.12.2017	168.085.000	78%
Toplam			215.662.916	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 olup; arsa üzerinde şirketin geliştirmeyi planladığı Tuzla Konut Projesinin, mevcut konjonktür dikkate alınarak, uygun yatırım koşulları oluşuncaya kadar ertelenmesine karar verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		30.09.2018
Döviz Varlıklar	2.293.917	6,18%
Vadeli Döviz Tevdiat	2.293.917	6,18%
Vadesiz Döviz Tevdiat	-	-
TL Varlıklar	34.809.900	93,82%
Vadeli TL Mevduat	25.390.517	68,43%
Vadesiz TL Mevduat	4.108.530	11,07%
Yatırım Fonu	5.034.749	13,57%
Ters Repo	-	-
Diğer Hazır Değerler	276.104	0,77%
Genel Toplam	37.103.817	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %0,8'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 37.103.817 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak %75'i vadeli döviz ve TL mevduatlarından, kalan %11'i vadesiz TL mevduattan, %14'ü yatırım fonlarından oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %55 oranında azalmıştır (31.12.2017: 83.117.592 TL).

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

iii. İştirakler:

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

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 872 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4'ünü temsil etmektedir.

Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2018 yılı ilk 9 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 5,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

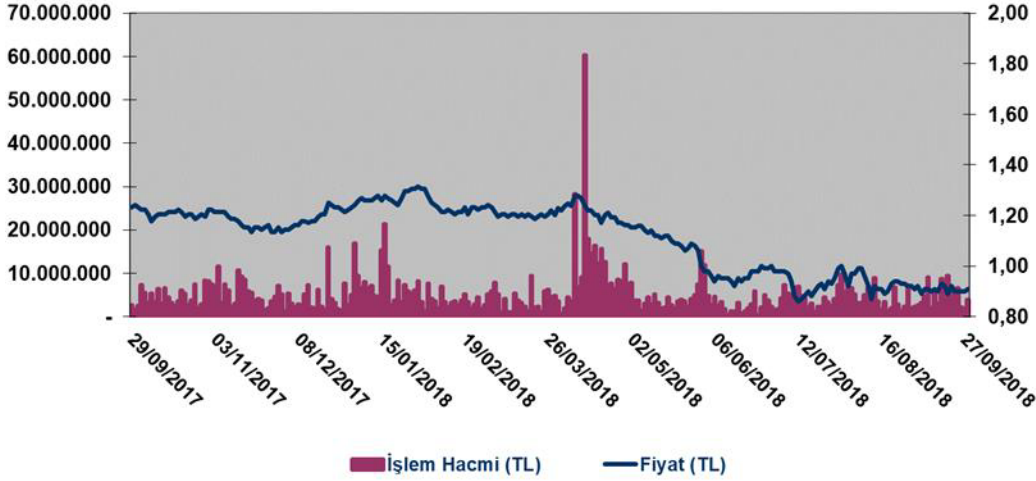
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2016	4,1	1,24*
Ocak-Aralık 2017	5,2	1,22*
Ocak-Eylül 2018	5,3	0,91

* 2018 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi ve bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

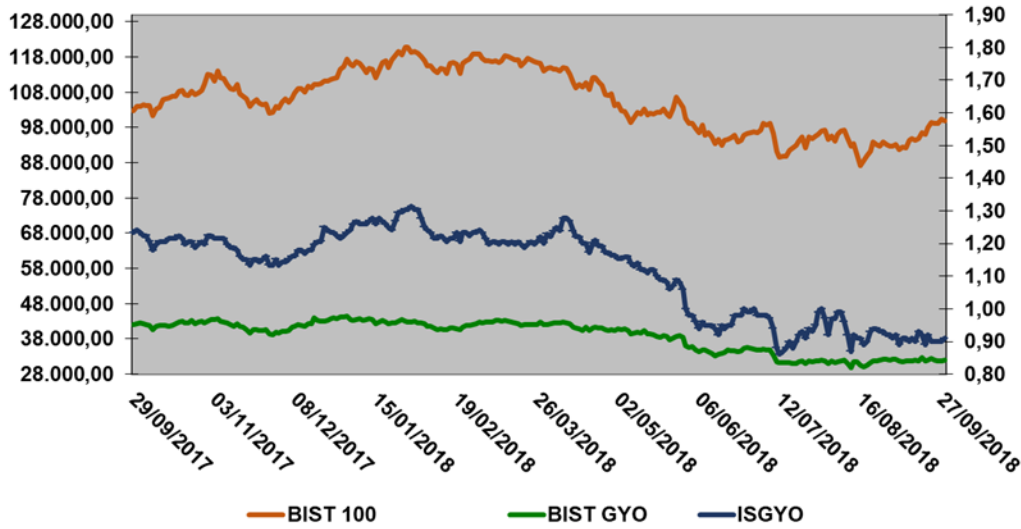
30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



2018 yılının ilk 9 aylık döneminde, 2017 yıl sonuna göre Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %13, BİST GYO Endeksi %28 ve İş GYO hisse senedi yaklaşık %26 oranında değer kaybetmiştir.

BİST 100&GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



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

30.09.2018 tarihli mali tablolarımızda, İstanbul ve Manzara Adalar projelerimizden alıcılarına teslim edilen konutların portföyümüzden çıkarılması nedeniyle, aktif toplamımız geçen yıl sonuna göre yaklaşık %3 oranında azalarak 5.158.250.117 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2017: 5.311.947.256 TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı %64, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %36'dır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30.09.2018 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.854 Milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %73'lük bölümü finansal borçlardan oluşurken, %22'si ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan avans tutarından oluşmaktadır.

30.09.2018 tarihi itibarıyla net dönem karı 91,9 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %1 oranında azalış göstermiştir.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.09.2018	31.12.2017
Toplam Varlıklar	5.158.251	5.311.947
Özkaynaklar	3.303.980	3.280.577
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.854.271	2.031.370
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	35,95%	38,24%
Toplam Finansal Borç	1.358.115	1.184.786
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	26,33%	22,30%
(Bin TL)	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Hasılat	986.632	369.516
Satışların Maliyeti	(773.469)	(229.491)
Brüt Kar	213.163	140.025
Esas Faaliyet Karı	178.386	120.889
Net Dönem K/Z	91.934	93.027
Brüt Kar / Hasılat (%)	21,61%	37,89%
Net Kar / Hasılat (%)	9,3%	25,2%

ii) Finansal Borçlar

30.09.2018 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.358.115 bin TL'dir. İlgili tutarın %44'ü kısa vadeli, %56'sı uzun vadeli borçlanmalardır.

Toplam finansal borcun %63'lük kısmı banka kredilerinden, geri kalan tutar tahvillerden oluşmaktadır. Döviz cinsinden borçlanma oranı %26 olup ilgili tutarın tamamı banka kredilerinden meydana gelmektedir. Geri kalan %74'lük TL borçlanma ise banka kredileri ve tahvillerden oluşmaktadır. Finansal borçların %79'u sabit faizli olup, değişken faizli borçlanmaların oranı %21'dir.

Yapılan korunma amaçlı türev işlemler sonrasında Şirketin 30.09.2018 tarihi itibarıyla toplam açık döviz pozisyonu yaklaşık 64 milyon TL'dir.

VI -ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi:

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri, 05.09.2018 tarihi itibarıyla İç Sistemler Denetim Grup Başkanlığı tarafından yürütülmeye başlanmıştır. Söz konusu Başkanlık, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Yönetim Kurulu'na raporlama yapmaktadır.

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

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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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
Ödenen Ücret	Otopark dışındaki yerler için m ² bazında işletme gideri kiracılar ve bir kısım yerler için sözleşmeye bağlı olarak İş GYO tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri, işletmeciler şirket tarafından fatura edilmektedir.

Portföy Yönetim Şirketi

Unvanı	İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	70
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	20
Diğer	10
Faaliyet Konusu	Portföy yönetimi
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	Yıllık bazda sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden 1 yıl süre ile uzatılmaktadır.
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.

30 EYLÜL 2018 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., derecelendirme kuruluşu Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'dir.

2018 yılı gayrimenkul değerlendirme hizmeti alınan firmalar ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'dir.

VIII - DİĞER KONULAR

Şirketin 21 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı sonuçları 30 Mart 2018 tarihinde tescil edilmiştir. Toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi hem Kamuyu Aydınlatma Platformu hem de Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuştur.

Şirketimizin 30.09.2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 78'dir.

Dönem içerisinde bağış yapılmamıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX-EKLER

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Çarşı, Otopark
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-005
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2017 2017/İŞGYO/005
Değerleme Tarihi	20.12.2017
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 HARIÇ 900.305.000 TL / KDV DAHİL 1.062.359.900 TL
Sigorta Değeri(TL)	68.850.300 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-002
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 2017/İŞGYO/002
Değerleme Tarihi	18.12.2017
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 HARIÇ 135.420.000 TL / KDV DAHİL 159.795.600 TL
Sigorta Değeri(TL)	41.322.150 TL

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-014
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 003-2017/8144
Değerleme Tarihi	18.12.2017
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 HARIÇ 107.635.000 TL / KDV DAHİL 127.009.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	17.735.000 TL

Değerleme Konusu	Kapadokya Lodge Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.06.2018 ISGY/1710005
Değerleme Tarihi	04.06.2018-22.06.2018
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 HARIÇ 25.620.000 TL / KDV DAHİL 30.231.600 TL
Sigorta Değeri(TL)	18.614.242 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017/006
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2017 2017/İŞGYO/006
Değerleme Tarihi	20.12.2017
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 510.090.000 TL / KDV DAHİL 601.906.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	28.285.858 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-003
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2017 2017/İŞGYO/003
Değerleme Tarihi	19.12.2017
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 13.030.000 TL / KDV DAHİL 15.375.400 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.066.174 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017/008
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2017 2017/İŞGYO/008
Değerleme Tarihi	20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta,21 Ada,110 Parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 62.343,69 m2 parselde betonarme mağaza binası ve arsası
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 162.020.000 TL / KDV DAHİL 191.183.600 TL
Sigorta Değeri(TL)	-

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Ticari Alanları
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2017 ISGY-1710002
Değerleme Tarihi	04.12.2017-22.12.2017
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 HARİÇ 2.600.000 TL / KDV DAHİL 3.068.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	298.420 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-010
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2017 003-2017/8142
Değerleme Tarihi	15.12.2017
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 HARİÇ 941.345.000 TL / KDV DAHİL 1.110.787.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	498.560.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Karma (Ofis ve Ticari Alan)
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-011
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2017 003-2017/8143
Değerleme Tarihi	15.12.2017
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 270.382.000 TL / KDV DAHİL 319.050.760 TL
Sigorta Değeri(TL)	200.510.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017/017
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2017 003-2017/8145
Değerleme Tarihi	25.12.2017
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 329.697.000 TL / KDV DAHİL 389.042.460 TL
Sigorta Değeri(TL)	114.660.000

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2017 ISGY-1710006
Değerleme Tarihi	15.11.2017-22.12.2017
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 50.543.000 TL / KDV DAHİL 59.640.740 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.515.850 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-004
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2017 2017/İŞGYO/004
Değerleme Tarihi	19.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 43.310.000 TL / KDV DAHİL 51.105.800 TL
Sigorta Değeri(TL)	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017/016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2017 - 003-2017/8141
Değerleme Tarihi	21.12.2017
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 711.150.000 TL / KDV DAHİL 839.157.000 TL
Sigorta Değeri (TL)	-

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 ISGY-1710001
Değerleme Tarihi	11.12.2017-20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	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
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 4.267.916 TL / KDV DAHİL 5.036.141 TL
Sigorta Değeri (TL)	-

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 ISGY-1710004
Değerleme Tarihi	04.12.2017-20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 191.917.000 TL / KDV DAHİL 226.462.060 TL
Sigorta Değeri (TL)	-

Değerleme Konusu	İstanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2017 ISGY-171003
Değerleme Tarihi	23.10.2017-27.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi,490-491 Pafta, 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 511.500.500 TL / KDV DAHİL 603.570.590 TL
Sigorta Değeri (TL)	-

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2017-009
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2017 003-2017/8147
Değerleme Tarihi	15.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi,62.655 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 168.085.000 TL / KDV DAHİL 198.340.300 TL
Sigorta Değeri (TL)	-

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	37.103.817	83.117.592
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.565.040.258	4.936.135.877
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.698.681	2.527.108
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.107.721	--
Diğer varlıklar		552.300.240	290.166.679
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.158.250.717	5.311.947.256
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.358.114.823	1.184.786.233
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	25.716.155	3.604.088
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	696.316
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	4.303.001	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.303.980.117	3.280.576.987
Diğer kaynaklar		466.136.621	842.283.632
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.158.250.717	5.311.947.256
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
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)	31.792.964	69.028.866
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)	48.168.414	47.577.917
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmecî şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	2.698.681	2.527.108
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	15.107.729	18.455.073
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)	37.103.647	71.994.421

(*) 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 işletmecî şirket kapsamındadır. Şirket ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	88%	93%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	2%	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	42%	37%	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)	1%	1%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	1%	Azami %10