

**iş** GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU



Building a better  
working world

Güney Bağımsız Denetim ve  
SMMM A.Ş.  
Maslak Mahallesi Eski Büyükdere  
Cad. Orjin Maslak Plaza No: 27  
Sarıyer 34485  
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000  
Fax: +90 212 230 8291  
ey.com  
Ticaret Sicil No : 479920

## 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 Haziran 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 27 Temmuz 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



27 Temmuz 2018  
İstanbul, Türkiye

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	9
• Gayrimenkul Portföyü	9
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	13
• İştirakler	13
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	14
V- Mali Tablolar	15
• Genel Mali Tablo Bilgileri	15
• Finansal Borçlar	15
VI- Şirket İç Sistemleri	18
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	18
VIII- Diğer Konular	21
IX- Ekler	22

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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	: <a href="http://www.isgyo.com.tr">www.isgyo.com.tr</a>
Elektronik Posta Adresi	: <a href="mailto:info@isgyo.com.tr">info@isgyo.com.tr</a>

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

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

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

### Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 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 30.06.2018 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.

### Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	422.932.626,58	44,11%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714,29	7,11%
Diğer	467.665.659,13	48,78%
Toplam	958.750.000,00	100,00%

MKK'nın 30.06.2018 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 452,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %47'dir. Aynı tarihli takas verilerine göre, Şirket sermayesinin yaklaşık %11'i yabancı yatırımcıların portföyündedir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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; Vergi Usul Kanununa göre tutulan 31 Aralık 2017 tarihli yasal kayıtlarda yer alan 221.768.688,61 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 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.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

## II- 1 NİSAN 2018 – 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### EKONOMİK GELİŞMELER

#### FED Toplantısı ve Yurtdışı Kaynaklı Gelişmeler

FED 13 Haziran 2018 tarihli toplantısına ait tutanaklara göre, beklentiler dâhilinde 2018 yılında ikinci kez faiz artırımına giderek, federal fonlama oranını %1,50-1,75 aralığından %1,75-2,00 seviyesine çıkarmıştır.

Avrupa Merkez Bankası (AMB) 14 Haziran 2018 tarihli toplantısında beklentiler dâhilinde para politikası faizlerinde bir değişikliğe gitmemiştir. Bununla birlikte varlık alımlarının Aralık ayı sonunda sonlandıracağını açıklamıştır. Karar metninde 2019 yazına kadar faiz artışı olmayacağı ifadelerinin yer aldığı gözlemlenmiştir.

#### Türkiye'deki Başlıca Ekonomik Gelişmeler

2018 yılının ilk yarısında Moody's, ve Fitch Ratings Türkiye ile ilgili not değişikliğine ilişkin bir karar açıklamamıştır. Standard and Poor's, ise 2 Mayıs 2018 tarihinde Türkiye'nin kredi notunu BB'den BB-'ye ve görünümü negatiften durağana revize etmiştir. Standard and Poor's, not indiriminin temel gerekçeleri olarak bozulan mali disiplin ve yüksek seyreden enflasyonu gerekçe göstermiştir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin 30.06.2018 itibarıyla önde gelen üç reyting kuruluşundan aldığı yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notları aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:

Reyting kuruluşu	Ülke Notu	Yatırım Eşiği
Standard and Poor's (S&P)	BB- (durağan)	Eşiğin altındadır
Moody's	Ba2 (negatif)	Eşiğin altındadır
Fitch Ratings	BB+ (durağan)	Eşiğin altındadır

#### GSYH ve İşgücü Verileri

TÜİK tarafından açıklanan GSYH büyüme oranı 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır. Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini ise, 2018 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %21,9 artarak 792 milyar 691 milyon TL olmuştur.

2017 ve 2018 yılının çeyrek bazlı büyüme verileri aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Veriler	GSYH Büyüme Oranı (%)	Veriler	GSYH Büyüme Oranı (%)
2017 1. Çeyrek	5,4(revize edilmiştir)	2018 1. Çeyrek	7,4
2017 2. Çeyrek	5,4(revize edilmiştir)		
2017 3. Çeyrek	11,3(revize edilmiştir)		
2017 4. Çeyrek	7,3		
Yıllık Büyüme	7,4		

Bu bilgiler sonucunda %7,4 olarak açıklanan 2018 birinci çeyrek büyüme rakamının, iç tüketim, ithalata dayalı yatırım ve hizmet kesimi ağırlıklı bir büyüme olduğu gözlemlenmektedir.

%7,4'lük büyümenin üretim sektörleri itibarıyla ayrıntısına bakıldığında tarım kesiminden %4,6'lık, sanayi kesiminden %8,8'lik, hizmetler sektöründen %10,0'lık, inşaat kesiminden %6,9'luk katkı geldiği gözlemlenmektedir. Büyümeye harcamalar yönünden bakıldığında yerleşik hanehalkları tüketiminin %11, devletin nihai tüketiminin %3,4 ve yatırımların %9,7 oranında katkı sağladığı gözlemlenmektedir.

#### İhracat 'ta Artış

Türkiye İhracat Meclisi'nin (TİM) açıkladığı verilere göre 2017 ve 2018 yıllarının ilk altı ayındaki ihracat verileri aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İhracatçı Sektörler	2017 Ocak – Haziran (Bin TL)	2018 Ocak – Haziran (Bin TL)	Değişim (%)
Tarım sektörü	5.616.703	7.383.371	31,45%
Sanayi sektörü	35.333.396	49.191.015	39,22%
Madencilik sektörü	1.291.353	1.759.399	36,24%
<b>Toplam İhracat</b>	<b>42.241.451</b>	<b>58.333.785</b>	<b>38,10%</b>

2018 yılının ilk altı ayında Türkiye'nin toplam ihracatı TL fiyatlarla geçen yılın aynı ayına göre %38,10 artmıştır. İhracat rakamları içinde önemli paya sahip olan sanayi sektörü ihracatındaki artış %39,22 olarak gerçekleşmiştir.

## Kurlardaki Değişim

2017 ve 2018 yıllarının ilk yarıları itibarıyla döviz kurlarının alış-satış ortalamalarının seyri aylık bazda aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir. Özellikle ilk çeyreği müteakip TL'deki değer kaybı dikkat çekmiştir.

USD / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2017	3,75	3,67	3,67	3,66	3,57	3,52
2018	3,77	3,78	3,89	4,06	4,44	4,64

EURO / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2017	3,98	3,90	3,92	3,91	3,94	3,96
2018	4,60	4,67	4,80	4,99	5,24	5,41

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

TÜFE'de 2018 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,49 artış gerçekleşmiştir. <sup>1</sup>

Tüketici fiyat endeksi, Haziran 2018  
[2003=100]



Yİ-ÜFE'de, 2018 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,71 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,57 artış yaşanmıştır.

<sup>1</sup>: Türkiye İstatistik Kurumu Tüketici/Üretici Fiyat Endeksi Temmuz Haber Bülteni

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Haziran 2018 [2003=100]



Yukarıdaki tablolardan da görüldüğü üzere, TÜFE ve özellikle Yİ-ÜFE'de bir önceki yılın aynı ayına göre olan artış düzeyinde 2017/6 verilerine göre yüksek düzeyde artışlar yaşanmıştır.

### TCMB'nin Faiz Politikası

7 Haziran 2018 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısında fiyat istikrarını desteklemek amacıyla Haziran ayında parasal sıkılaştırmanın güçlendirilmesine, politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının %16,5'ten %17,75'e yükseltilmesine karar verilmiştir. Geç likidite penceresi borç verme faiz oranı %20,75, marjinal fonlama faizi (borç verme) (%19,25) ve gecelik borç alma (%16,25) olarak açıklanmıştır. Kurul, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmelerin yakından izlenerek ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapılabileceğini açıklamıştır.

TCMB, piyasalarda gözlemlenen sağlıksız fiyat oluşumları ve aşırı oynaklıkların enflasyon görünümü üzerindeki etkilerini gözeterek, piyasanın ihtiyacı olan likiditeyi zamanında, kontrollü ve etkili bir şekilde sağlamak amacıyla, döviz piyasalarına yönelik bazı düzenlemeler yapmıştır. Bu çerçevede, 2018 yılının ikinci çeyreğine ilişkin Türk Lirası uzlaşmalı vadeli döviz satım ihale takvimi güncellenmiş; ihaleler yoluyla oluşacak vadeli döviz satım pozisyon tutarı 7,1 milyar USD'den 8 milyar USD'ye yükseltilmiştir. Ayrıca, 2018 yılı boyunca vadeli döviz satım pozisyon tutarının ulaşabileceği üst sınır 10 milyar USD olarak belirlenmiştir.

### Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Değerlendirmeler

#### Konut Satış Verileri

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,4 oranında artarak 119.413 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 20.547 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip olurken satış sayılarına göre İstanbul'u, 12.078 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 6.888 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izlemiştir. <sup>2</sup>

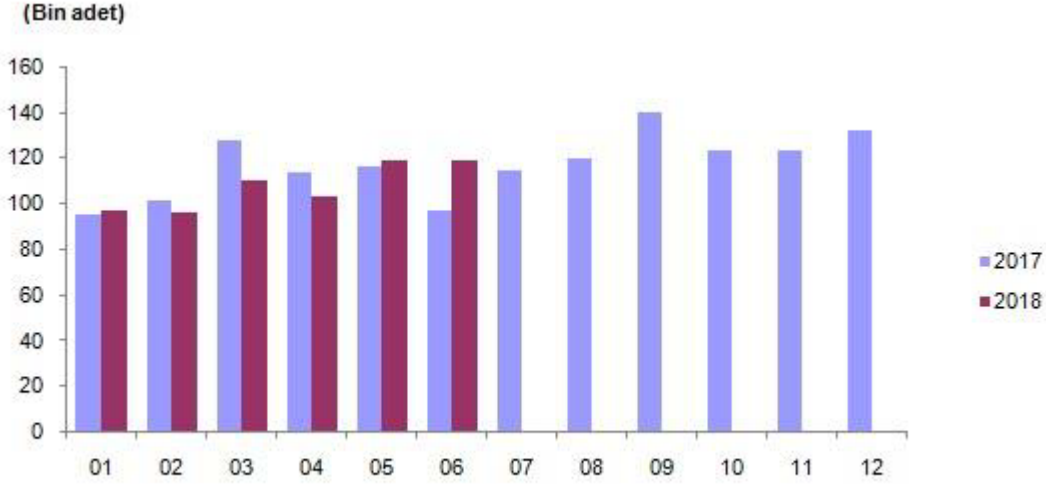
<sup>2</sup>: Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri Temmuz Haber Bülteni



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

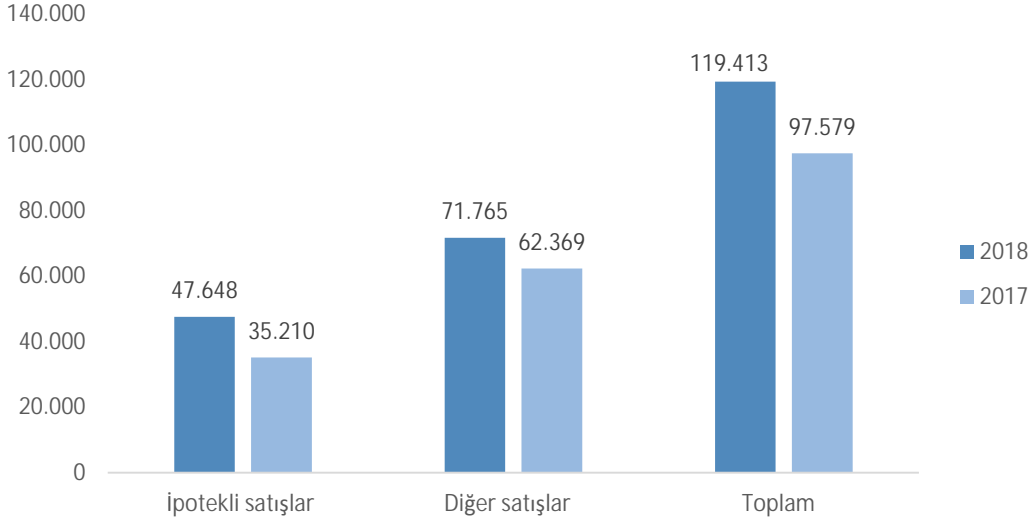
Konut satış sayıları, 2017-2018



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %35,3 oranında artış göstererek 47.648 olmuştur. Yine bir önceki yılın aynı ayına göre ise 2018 yılında toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,9 olarak gerçekleşmiştir. Ocak- Haziran dönemi değerlendirildiğinde ise ipotekli konut satışları toplam 201.805 ve %31,25 düzeyde olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %15,1 oranında artarak 71.765 olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2017- Haziran 2018



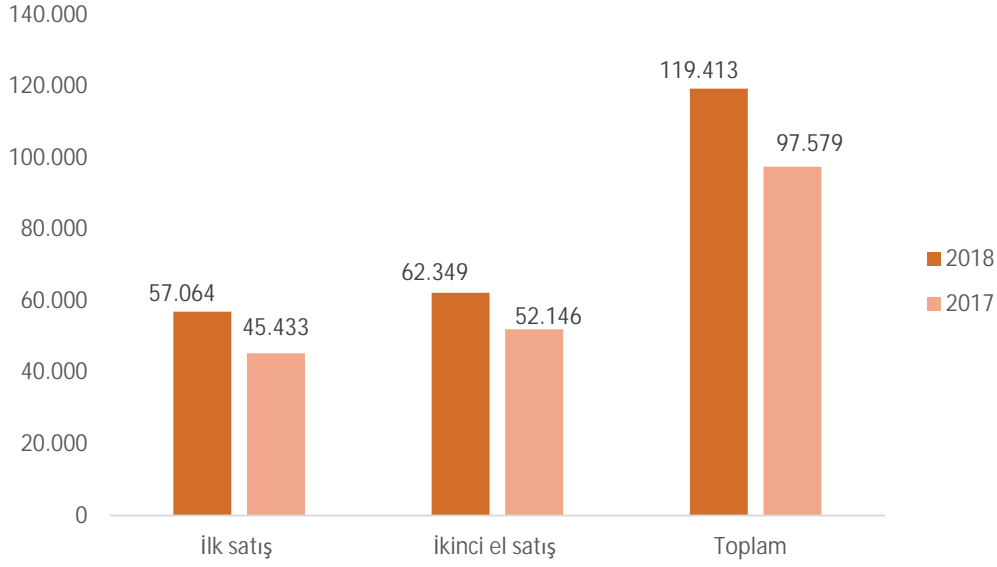
Haziran 2018'de Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %25,6 artarak 57.064 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,8 olmuştur. Ocak-Haziran dönemi değerlendirildiğinde ise ilk defa satılan konut satışları bir önceki dönemin üstünde ve toplam 47.648 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %19,6 artış göstererek 62.349 olmuştur. Ocak-Haziran ayları arasındaki toplam ikinci el konut satışları ise bir önceki dönemin üstünde ve toplam 71.765 adet olmuştur.

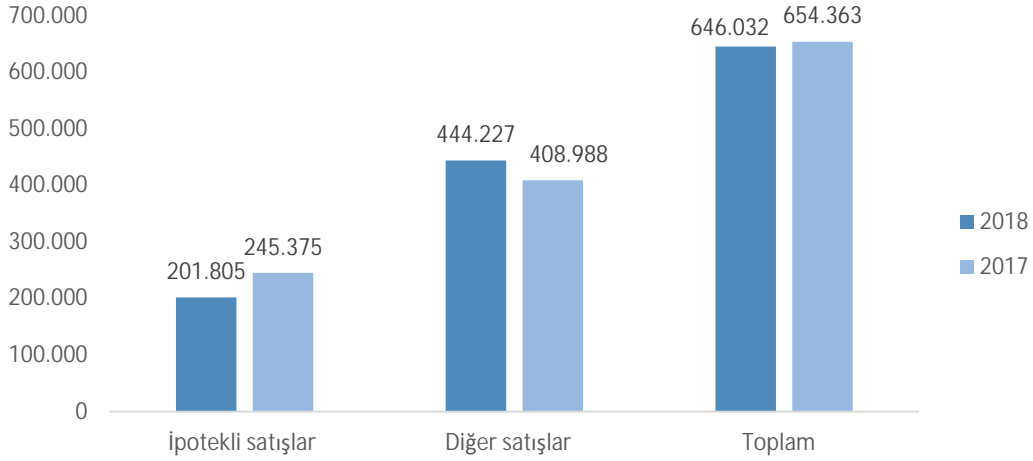
## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

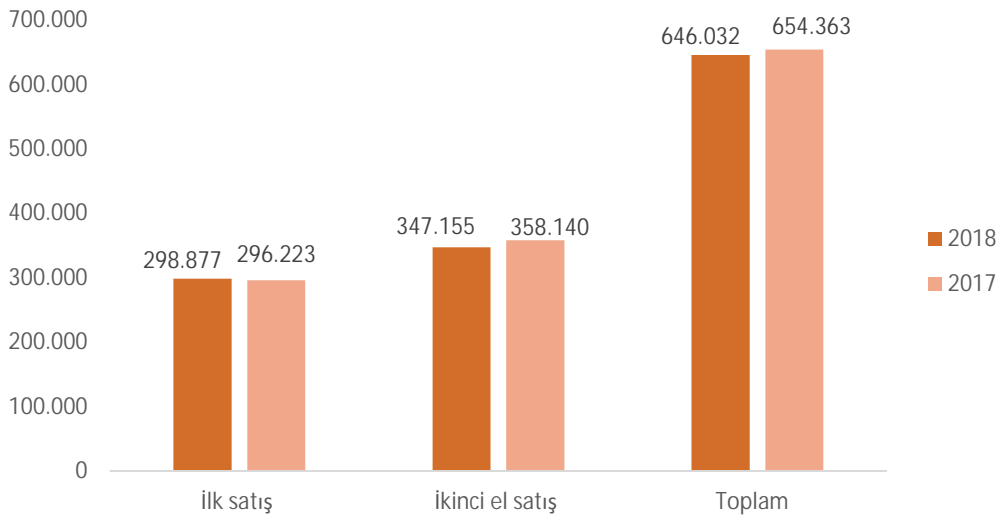
Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2017- Haziran 2018



Satış şekline göre konut satışı toplam sayısı, Ocak - Haziran 2018



Satış durumuna göre konut satışı toplam sayısı, Ocak - Haziran 2018



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Bu veriler ışığında, Ocak-Haziran döneminde 2018 yılında toplamda satılan konut sayısı, bir önceki yıla göre düşüş göstermiş ve 646.032 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %7 artarak 2.060 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Haziran 2018'de ilk sırayı 764 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 525 konut satışı ile Antalya, 117 konut satışı ile Bursa, 83 konut satışı ile Ankara ve 74 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Ocak-Haziran aylarını kapsayan süre zarfında toplam yabancılara yapılan konut satış adedi 11.816 olmuştur.

### III - Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

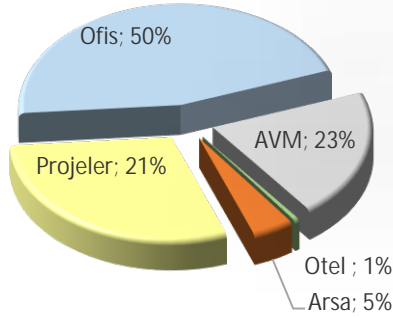
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.06.2018 tarihi itibarıyla portföy değeri 5.244.949 bin TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

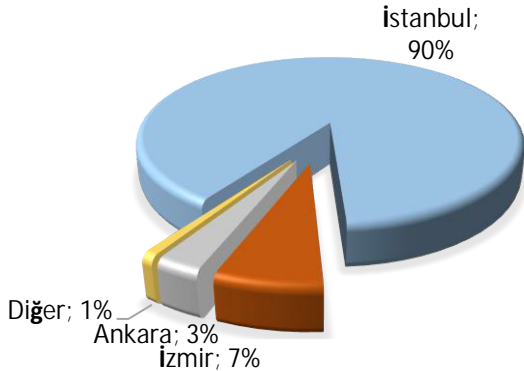
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.06.2018	31.12.2017
Gayrimenkuller Toplamı	4.555.546	5.131.990
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	165.532	83.118
İştirakler	500	500
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>4.721.578</b>	<b>5.215.608</b>

Şirketin portföy yatırımlarının ekspertiz değerleri bazında yaklaşık %96'sı 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; %50'si ofis, %23'ü alışveriş merkezi, %1'i otel, %21'i projeler ve %5'i arsa şeklindedir



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %90, İzmir %7, Ankara %3, diğer iller %1 şeklindedir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değer bazında dağılımı; %68 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			2.296.356.000	68%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	27.12.2017	833.910.000	25%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	22.12.2017	135.420.000	4%
Maslak Petrol Ofisi Binası	14.05.2001	22.12.2017	107.635.000	3%
Ofis Lamartine	24.08.2010	26.12.2017	50.543.000	2%
Tuzla Ofis	8.12.2010	21.12.2017	227.503.000	7%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	21.12.2017	941.345.000	28%
<b>Alışveriş Merkezleri</b>			<b>1.039.464.000</b>	<b>31%</b>
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	27.12.2017	510.090.000	15%
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	27.12.2017	66.395.000	2%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	25.12.2017	13.030.000	0%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	27.12.2017	162.020.000	5%
Tuzla Çarşı	8.12.2010	21.12.2017	42.879.000	1%
Ege Perla Alışveriş Merkezi		29.12.2017	245.050.000	7%
<b>Oteller</b>			<b>25.620.000</b>	<b>1%</b>
Kapadokya Lodge Otel	7.10.2010	28.06.2018	25.620.000	1%
<b>Diğer</b>			<b>2.600.000</b>	<b>0,08%</b>
Tuzla Çınarlı Bahçe Market ve Dükkanlar	14.10.2009	26.12.2017	2.600.000	0,08%
<b>Toplam</b>			<b>3.364.040.000</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 gelir elde etme açısından daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

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

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

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Ay)
İş Kuleleri Kule 2 & 3 (1)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.710.946 TL / 525 USD	4.524.050 TL
Ankara İş Kulesi (2)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	67.158 TL	455.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	483.104 TL	387.315 TL
Kapadokya Lodge Otel (3)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	12 Yıl	20.000 TL	96.000 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.831.272 TL / 222.530 USD / 9.717,80 EUR	2.192.440 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	279.401 TL	236.600 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	64.592 TL	63.300 TL
Marmarapark	İSTANBUL 1 GAYRİMENKUL YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	240.950 USD
Ofis Lamartine (4)	Muhtelif	01.04.2013	Muhtelif	152.569 TL	218.000 TL
Çınarlı Bahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.361 TL	8.300 TL
TUTOM	Türkiye İş Bankası A.Ş./ SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	01.11/1.12.2015	25 Yıl/13 Ay	6.364.980 TL	5.100.000 TL
Tuzla Karma (Ofis ve Ticari Alanlar)	Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş./Muhtelif	1.9.2016	5 Yıl / Muhtelif	1.503.401 TL	1.382.940 TL
Ege Perla AVM (5)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	533.504 TL	1.099.000 TL
Manzara Adalar Ofis (6)	Anadolu Hayat Emeklilik	1.02.2018	10 Yıl	157.491 TL	1.677.600 TL

(1) Tablodaki aylık kira değerinin, kira ekspertiz değerinin altında kalmasında boşluklar nedeniyle oluşan kira geliri kaybı etkili olmuştur. Kule-3'te 2017 yılının son çeyreğinde tadilat işlerinin tamamlanmasıyla kiralama çalışmalarına ağırlık verilmiştir. Tablodaki aylık kira bedelinde Kule-3'ün kiralanan ancak henüz tahsiline başlanmayan kira bedelleri de dahil edilmiştir. Kira ekspertiz değerinin altında kira bulunmamaktadır.

(2) Portföyümüzde yer alan Ankara İş Kulesi'ndeki 25.756 m<sup>2</sup>'lik alan aylık 373.462 TL+KDV bedel üzerinden Türkiye Cumhuriyeti İçişleri Bakanlığı'na kiralanmıştır. Taşınmazdan tadilat çalışmalarının tamamlanmasının akabinde kira geliri elde edilmeye başlanacaktır. Söz konusu kiralama işlemi ile birlikte Ankara İş Kulesi'nde; doluluk oranı %100'e, toplam aylık kira geliri 442.894 TL'ye ulaşmaktadır.

(3) Söz konusu taşınmazın kira sözleşmesi ve bedeli turizm sektöründe oluşan konjonktürün etkisiye revize edilerek aylık 20.000 TL olarak sabitlenmiştir. Ayrıca sözleşme çerçevesinde, her yılın sonunda hesaplanan net kardan yıllık hasılatın %3'üne tekabül eden kısım tenzil edilecek ve kardan kira geliri aktarımı yapılacaktır.

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

(5) 6 Eylül 2017 tarihi itibarıyla faaliyete geçen Ege Perla AVM'de kiralama işlemleri devam etmektedir. AVM'den elde edilecek kira geliri, elde edilen cirolara bağlı olarak 2018 yılı sonunda kesinleşeceği için, dönem sonunda kira ekspertiz değeri ile elde edilen kira gelirinin karşılaştırılması mümkün olacaktır.

(6) Söz konusu taşınmazın %20'lik kısmı Anadolu Hayat Emeklilik firmasına kiralanmış olup, kira rakamı kiralanan alanların ekspertiz değeri altında değildir.

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

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

### Tamamlanan Projeler

#### I - İzmir Ege Perla Projesi

Ege Perla, 18.392 m2'lik arsa üzerinde yer almaktadır. Projede yaklaşık 23.500 m2 kiralanabilir alana sahip, yarı açık mimarisiyle seçkin mağazalara ev sahipliği yapan alışveriş merkezinin yanı sıra 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte körfez manzarasına sahip konut ve ofisler yer almaktadır. Proje, 480 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahiptir.

Projede Haziran 2016 döneminden itibaren satılmış olan ünitelerin teslimlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2018 itibarıyla projede yer alan ünitelerden 159 adedi alıcılarına teslim edilmiştir. Projedeki AVM 6 Eylül 2017 tarihi itibarıyla faaliyete geçmiş olup, kiralama çalışmaları devam eden AVM'den yıllık 6-7 milyon TL civarında brüt kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

Projenin AVM bloğunun değeri, Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporunda 245.050.000 TL olarak belirlenmiştir.

#### II - Kartal Manzara Adalar Projesi

İstanbul Kartal'da geliştirilmekte olan Manzara Adalar, üçü konut ikisi ofis bloğu olmak üzere toplam beş blok ve ticaret alanlarından oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 317.350 m2'dir. Projenin finansman hariç toplam yatırım bedeli yaklaşık 610 milyon TL'dir. Projede Şubat 2018 itibarıyla teslimler başlamıştır. 30 Haziran 2018 itibarıyla projede yer alan ünitelerden 446 adedi alıcılarına teslim edilmiştir. Projede bulunan ofislerin ve ticaret alanlarının kiralanmasından ise toplamda 24-25 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

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 Finans Merkezi Projesi

İstanbul Finans Merkezi Projemiz ofis ve ticari alanlardan oluşan, yaklaşık 33.000 m2 kiralanabilir/satılabilir alana ve 70.000 m2 inşaat alanına sahip bir projedir. Projenin inşaat ruhsatı 2015 yılı içinde alınmış ve bu doğrultuda 2016 yılı içinde kaba inşaatına başlanmıştır. Projenin diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak önümüzdeki yıllarda tamamlanması hedeflenmektedir. Finansman hariç 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.

#### II - İstanbul İnistanbul Projesi

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

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

Bu kapsamda projenin ilk iki etabı tamamlanarak 30 Haziran 2018 itibarıyla 1282 adet konut alıcılarına teslim edilmiştir. 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.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### Arsa Yatırımları:

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	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%
<b>Toplam</b>			<b>215.662.916</b>	<b>100%</b>

- **Üsküdar Arsası:** 32.081 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m<sup>2</sup>'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Tuzla Arsası:** 62.655 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, 27 Eylül 2017 tarihinde projenin inşaat ruhsatı alınmıştır. Geliştirilecek olan projenin alan bilgileri netleştirildiğinde, söz konusu yatırımın detaylarına geliştirilmekte olan projeler bölümünde yer verilecektir.

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

### ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	30.06.2018	
Döviz Varlıklar	34.639.631	20,93%
Vadeli Döviz Tevdiat	34.020.186	20,55%
Vadesiz Döviz Tevdiat	619.444	0,37%
TL Varlıklar	130.892.034	79,07%
Vadeli TL Mevduat	118.188.670	71,40%
Vadesiz TL Mevduat	4.881.024	2,95%
Yatırım Fonu	7.703.070	4,65%
Ters Repo	771	0,00%
Diğer Hazır Değerler	118.499	0,07%
<b>Genel Toplam</b>	<b>165.531.664</b>	<b>100%</b>

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %3'lük bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 165.531.664 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak %92'si vadeli döviz ve TL mevduatlarından oluşmaktadır. Kalan %3'ü vadesiz TL ve döviz mevduattan, %5'i yatırım fonları, %0,07'si ise pos cihazı alacakları oluşturmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %99 oranında artmıştır (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. Ancak 01.06.2015 tarihinde Şirket, Anonim şirket statüsüne kavuşmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

## IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSI NA İLİŞKİN BİLGİLER

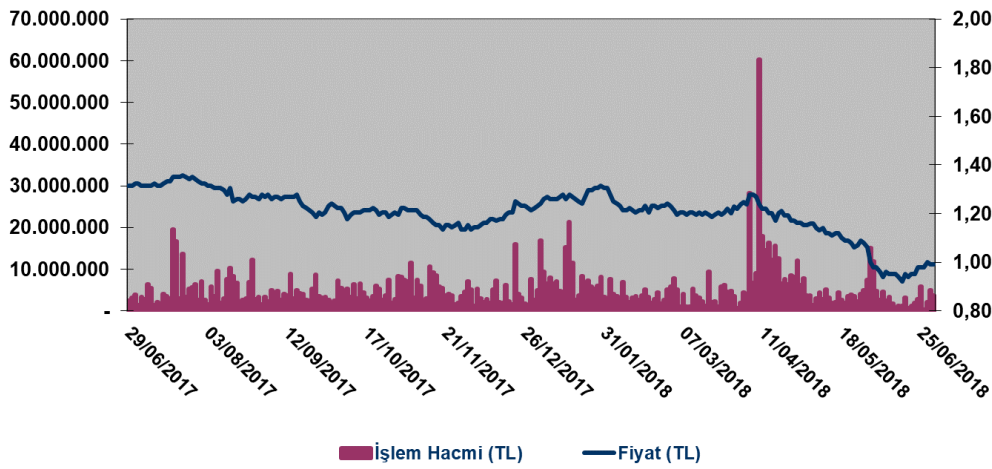
30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 949 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,2'sini temsil etmektedir.

Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2018 yılı ilk 6 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 5,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

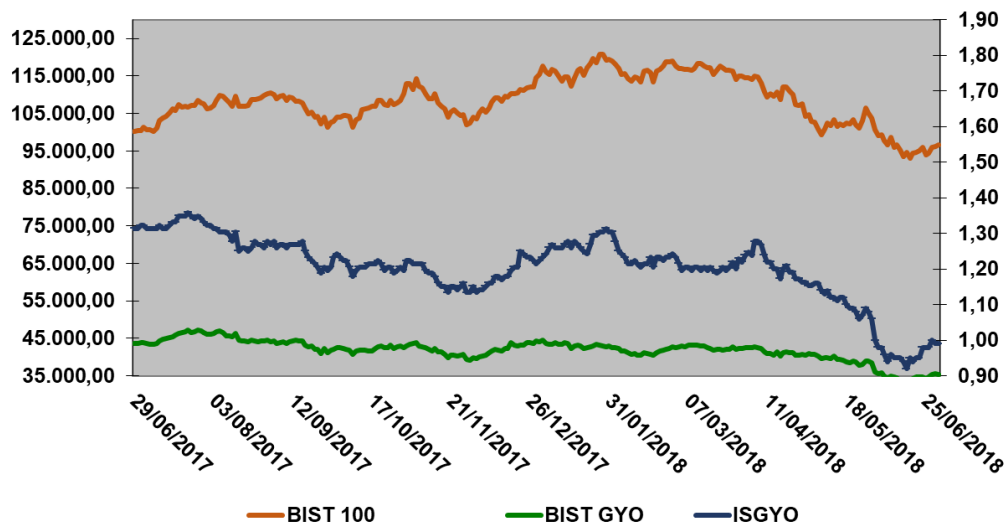
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2016	4,1	1,24*
Ocak-Aralık 2017	5,2	1,22*
Ocak-Haziran 2018	5,8	0,99

\* Düzeltilmiş fiyatlardır.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



BİST 100&GYO Endeksi ve İSGYO Fiyat Grafiği



2018 yılının ilk 6 aylık döneminde, 2017 yıl sonuna göre Türk Lirası bazında; BİST GYO Endeksi %20, BİST 100 Endeksi %16 ve İş GYO hisse senedi yaklaşık %19 oranında değer kaybetmiştir.



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

## 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

30.06.2018 tarihli mali tablolarımızda, Ankara Merkez Banka Hizmet Binasının satışı ile İstanbul ve Manzara Adalar projelerimizden alıcılarına teslim edilen konutların portföyümüzden çıkarılması nedeniyle, aktif toplamımız geçen yıl sonuna göre yaklaşık %2 oranında azalarak 5.203.922.645 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2017: 5.311.947.256 TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %64, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %36'dır.

30.06.2018 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.897 Milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %39'luk bölümü banka kredisinden, %27'si çıkarılmış tahvillerden ve %5'lik kısmı çıkarılmış bono ve senetlerden oluşmaktadır. %4'lük kısmı ise İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (66,5 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Söz konusu tutarın %20'sini ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan avans tutarı oluşturmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine kıyasla net karda yaklaşık %82 artış olmuştur.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.06.2018	31.12.2017
Toplam Varlıklar	5.203.923	5.311.947
Özkaynaklar	3.307.151	3.280.577
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.896.772	2.031.370
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	36,45%	38,24%
Toplam Finansal Borç	1.347.816	1.184.786
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	25,90%	22,30%
(Bin TL)	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017
Hasılat	749.665	124.849
Satışların Maliyeti	600.617	30.823
Brüt Kar	149.048	94.025
Faaliyet Karı	124.035	68.941
Net Dönem K/Z	95.105	52.140
Brüt Kar / Hasılat (%)	19,88%	75,31%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	2,88%	1,66%

### ii) Finansal Borçlar

#### a) Banka Kredileri

Kullanılan kredilere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (EUR)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
23.12.2010	Avro (EUR)	Euribor+ %3,5	7.275.000	12.882.320	25.749.620	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	48.529.512	43.867.631	181.086.618	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projesinin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. 1

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

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

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
10.04.2015	Türk Lirası (TL)	11,75	30.124.015	55.636.364	T.İş Bankası A.Ş.'den TUTOM projesinin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. <b>1</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,50	50.834.246	85.714.286	Tuzla arsası alımında, T.İş Bankası A.Ş.'den kullanılmıştır. <b>2</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,15	13.183.259	22.222.222	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. 'den hakediş fatura bedellerinin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. <b>3</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
19.01.2017	Türk Lirası (TL)	13,50	27.186.392	96.000.000	T. İş Bankası A.Ş. 'den projelerin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. <b>4</b>

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
31.05.2017	Türk Lirası (TL)	15,10	9.542.198	92.307.692	Akbank A.Ş. 'den projelerin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. <b>5</b>

30 Haziran 2018 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde aktifleştirilen finansman gideri 347.614.402 TL'dir.

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

30 Haziran 2018 tarihinde finansal tablo tutarı 48.529.512 USD olan finansal borç için 4 Ekim 2017 tarihinde kur ve faiz oranı içeren bir türev işlem yapılarak koruma sağlanmıştır. Söz konusu kredinin kalan vadesi 6 yıl olup 6 ayda bir Libor + %4,25 faiz ödemelidir. Söz konusu türev koruması ile kredinin bundan sonraki 4 yıl boyunca anapara ödemeleri 3,5655 USD/TL kurundan TL'ye dönüştürülmüş olup, bu tutarın geri ödemesi aynı geri ödeme planı çerçevesinde yıllık %13,05 faiz maliyeti ile TL olarak gerçekleştirilecektir. Türev korumasının vade sonuna gelindiğinde, kalan 2 yıllık süre boyunca kredinin geri ödemelerine kalan anapara borcu üzerinden YP olarak devam edilecektir.

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

3-) Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'den projelerin hakediş bedellerinin finansmanı amacı ile 50.000.000 TL'lik kredi kullanımı sağlanmıştır. Söz konusu tutar Topkapı İnİstanbul, Kartal Manzara Adalar, İzmir Ege Perla ve İstanbul Finans merkezi hakediş ödemeleri için kullanılmıştır. 1 yılı anapara ve kar payı

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ödemesiz; kalan 4 yılı ise kar payı ve anapara ödemeli olan finansman, %14,15 + BSMV sabit kar paylı olarak kullanılmıştır.

4-) Şirketin geliştirmekte olduğu projelerin finansmanında kullanılmak üzere T. İş Bankası A.Ş.'den 4 yıl vadeli, 120.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanılmıştır. Sağlanacak fonun devam eden projelerin finansmanında kullanılması amaçlanmıştır. Söz konusu kredinin, ilk 2 yılı anapara ödemesiz, kalan 2 yılı 6 ayda bir kez beş eşit taksitte anapara ödemeli olup, %13,50 + BSMV sabit faizli olarak kullanılmıştır.

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

#### b) Çıkarılmış Tahviller ve Finansman Bonoları

Çıkarılmış tahvillere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

TRISGY31915 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
5.4.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 213.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 07.04.2016 olup, itfa tarihi 29.03.2019'dur.

TRISGY61912 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
29.06.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 100.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 1.7.2016 olup, itfa tarihi 28.06.2019'dur.

TRISGYE1915 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
11.10.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 87.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 13.10.2016 olup, itfa tarihi 10.10.2019'dur.

TRFISGY71819 ISIN Kodlu Finansman Bonosu İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
24.01.2018	Türk Lirası (TL)	%14,90	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 50.000.000.-TL tutarlı, 179 gün ve nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Finansman Bonosunun vade başlangıç tarihi 26.01.2018 olup, itfa tarihi 24.07.2018'dir.

TRFISGY91817 ISIN Kodlu Finansman Bonosu İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
06.03.2018	Türk Lirası (TL)	%14,60	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 50.000.000.-TL tutarlı, 179 gün ve nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Finansman Bonosunun vade başlangıç tarihi 8.3.2018 olup, itfa tarihi 3.9.2018'dir.

TRISGY32111 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
23.03.2018	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 100.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 27.03.2018 olup, itfa tarihi 23.03.2021'dir.

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

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

### **VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ**

#### **Risk Yönetimi:**

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

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

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

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

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

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

#### **İşletmecisi Şirket**

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

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

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

## Aracı Kurum

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

## Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	<b>Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Cevdet Dinemit	37,99
Halil İbrahim Akyıldız	10
Abdulkadir Ali Yertut	10
Eren Kurt	10
Berrin Kurtuluş Sever	31
Ahmet İpek	1
Mehmet Gökhan Menteş	0,0002
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

## Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	<b>Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Onur Kaymakbayraktar	25
Tayfun Kuru	25
Barış Metekoğlu	25
Mehmet Ayıkır	25
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

## Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	<b>Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Nurettin Kulak	37
Batuhan Baş	16
Alican Koçali	16
Uğur Avcı	16

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

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

Aynur Kulak	10
Tuğba Gökler	5
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Unvanı	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Nalan Karataş	33
Aysel Aktan	27
Olca Serdar Yılmaz	17
Ömür Remzi Demirel	13
Levent Caner Yüce	10
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

**Bağımsız Denetim Şirketi**

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

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

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

	ara dönemlerde uygulanan muhasebe politikaları ile uyumunu gözden geçirmek ve dikkate gelen hususları şirket yönetimiyle paylaşmak.
--	---

### **Denetim-Tasdik ve Vergi Danışmanlığı Şirketi**

Unvanı	Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Adnan Nas	40
Zeki Gündüz	15
Kadir Baş	15
Mehmet Faruk Sabuncu	15
Diğer	15
Faaliyet Konusu	Kanuni defter ve belgelerin, ilgili mali tabloların vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde denetimi, yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin mevzuata uygunluk kontrolü yapılarak tasdik edilmesi, Tam Tasdik Raporu'nun düzenlenmesi ve vergi danışmanlığı hizmeti
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	04.04.2018 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı

### **VIII - DİĞER KONULAR**

Şirketin 21 Mart 2018 tarihinde yapılan 2018 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 30.06.2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 82'dir .

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

30 HAZİRAN 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

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



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

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 olan arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 162.020.000 TL / KDV DAHİL 191.183.600 TL
Sigorta Değeri(TL)	-

Değerleme Konusu	<b>Çınarlı Bahçe Tuzla Ticari Alanları</b>
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 arsa
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	<b>TUTOM</b>
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 arsa
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	<b>Tuzla Karma</b>
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 arsa
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	<b>İzmir Ege Perla Projesi</b>
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 arsa
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	<b>Ofis Lamartine</b>
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, Lamartine ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 arsa
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	<b>Üsküdar arsası</b>
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)	-

Değerleme Konusu	<b>Kartal Manzara Adalar Projesi</b>
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

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

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 Rumelihisarı 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	İn 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**

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	165.531.664	83.117.592
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.630.202.243	4.936.135.877
<b>C</b> İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.554.795	2.527.108
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		405.633.943	290.166.679
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>5.203.922.645</b>	<b>5.311.947.256</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.347.815.610	1.184.786.233
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	40.030.118	3.604.088
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	696.316
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.307.150.993	3.280.576.987
Diğer kaynaklar		508.925.924	842.283.632
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>5.203.922.645</b>	<b>5.311.947.256</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
<b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	157.709.324	69.028.866
<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)	48.008.541	47.577.917
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	2.554.795	2.527.108
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	18.451.289	18.455.073
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	164.928.385	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 işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 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)**

<b>Portföy sınırlamaları</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Asgari / Azami oran</b>
<b>1</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
<b>2</b> Gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	89%	93%	Asgari %51
<b>3</b> Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	2%	Azami %49
<b>4</b> Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
<b>5</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
<b>6</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
<b>7</b> Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	43%	37%	Azami %500
<b>8</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	3%	1%	Azami %10
<b>9</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	3%	1%	Azami %10