



Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok.
No:29 Beykoz 34805 İstanbul
Tel +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
www.kpmg.com.tr

***İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin
Ara Dönem Faaliyet Raporu Uygunluğu Hakkında Sınırlı
Denetim Raporu***

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini 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 Temmuz 2016 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. 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.



Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member of KPMG International Cooperative


Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi



26 Temmuz 2016
İstanbul, Türkiye

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

30 HAZİRAN 2016
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2016 – 30 Haziran 2016 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	11
• Gayrimenkul Portföyü	11
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	15
• İştirakler	15
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	16
V- Mali Tablolar	17
• Genel Mali Tablo Bilgileri	17
• Finansal Borçlar	18
VI- Şirket İç Sistemleri	20
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	20
VIII- Diğer Konular	22
IX- Ekler	23

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 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	: (212) 325 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 850.000.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.214.285,68 TL'lik bölümü A grubu ve 848.785.714,32 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 30.06.2016 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	850.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Şirketin çıkarılmış sermayesinin, 2015 yılı kar payından karşılanmak üzere 104.000.000 TL tutarında artırılarak 850.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin sermaye artırım işlemleri 11.05.2016 tarihinde tamamlanmış olup, yeni sermaye 18.05.2016 tarihinde tescil, 25.05.2016 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	371.101.511,62	43,66%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	60.421.337,31	7,11%
Diğer	418.477.151,07	49,23%
Toplam	850.000.000,00	100,00%

Şirketin 850.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin yaklaşık %44'ü T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

MKK'nın 30.06.2016 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 406,1 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %48'dir. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %40'ı yabancı yatırımcıların elinde olup, bu oran Şirket sermayesinin %19'una karşılık gelmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

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

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Levent Korba	Yönetim Kurulu Başkanı	-
M. Kemal Fettahoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Aysel Tacer*	Yönetim Kurulu Üyesi	-
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nihat Uzunoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-

*Yönetim Kurulunun 11 Nisan 2016 tarihinde yapılan toplantısında, yönetim kurulu üyeliğinden 8 Nisan 2016 tarihi itibarıyla istifa eden Sn. Filiz Devrim Özdemir'in yerine, Sn. Aysel Tacer'in ilk Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirketin 24 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2015 tarihli yasal kayıtlarında yer alan 131.452.191,42 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 6.572.609,57 TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına; safi kardan karşılanmak üzere 104.000.000 TL tutarında bedelsiz; 17.220.000 TL'si safi kardan, 35.000.000 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere toplam 52.220.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 30.03.2016 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 11.05.2016 tarihinde tamamlanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK 2016 – 30 HAZİRAN 2016 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

FED Toplantısı, Birleşik Krallık AB Referandumu (Brexit), AMB Kararları ve Yurtdışı Kaynaklı Gelişmeler

FED (ABD Merkez Bankası) 14 Haziran tarihli toplantısında faizlerde herhangi bir değişikliğe gitmeme kararı almıştır. FED'in faizlerde herhangi bir değişikliğe gitmediği toplantıda önümüzdeki yıllara ilişkin faiz tahminleri 2017 sonu için 0.3 puan; 2018 için 0.6 puan; uzun vade için ise 0.3 puan aşağı yönde revize edilmiştir.

23 Haziran Perşembe günü yapılan referandumda Birleşik Krallığın Avrupa Birliğinden (AB) ayrılması (Brexit) kararı çıkmıştır ve söz konusu kararın Birleşik Krallık için de AB için de ekonomik ve sosyal sıkıntılara yol açabileceği öngörülmektedir.

Birleşik Krallığın, Avrupa Birliğinden ayrılma kararının orta ve uzun dönemde Türkiye açısından birçok alanda etkisinin olması beklenmektedir. Bu etkiler siyasal, sosyal, kültürel, hukuksal alanlardan ekonomik alana kadar yayılan bir genişliği kapsayabilecektir.

Brexit'in orta ve uzun vadede ekonomi ve piyasalar üzerinde olumlu ve olumsuz etkiler yaratması beklenmektedir. Birleşik Krallığın toparlanma süresi İskoçya'nın ayrılıp ayrılmayacağına ve siyasetin nasıl şekilleneceğine bağlı olarak değişebilecektir. Avrupa Birliği ise bir süre Birleşik Krallığın ayrılışının etkisiyle sıkıntılar yaşayabilecektir. Türkiye cephesinde ise sermaye girişlerinin azalmasına ve bunun sonucunda kurların ve faizlerin yükselmesine sebep olabilecektir. Avrupa Merkez Bankası (AMB) açısından ise ek parasal genişleme ve faiz indirimine gidebileceği öngörülmüştür. FED'in ise söz konusu karar sonrası bu yıl faiz artırımını yapmayabileceği görüşleri beyan edilmektedir.

Türkiye'deki Başlıca Ekonomik Gelişmeler

İlk Çeyrek Performansı

2016 yılının önem arz eden ilk çeyrek sonuçları tamamlanmış olup aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

Veriler	2016 1. Çeyrek	2015 Son Çeyrek	2015 1. Çeyrek	2015 Yıllık
GSYH Büyüme Oranı (%)	4,8	5,7	2,5	4,0
İşsizlik Oranı (%)	10,7	10,6	11,0	10,3
Bütçe Dengesi (Milyar TL)	0,0	-9,2	-5,4	-22,6
Cari Denge (Milyar USD)	-7,8	-7,8	-10,6	-32,2
Enflasyon Oranı (%)	0,56	0,81	0,98	0,70

%4,8 düzeyindeki ilk çeyrekteki GSYH büyüme oranı, bir önceki çeyreğe (% 5,7) göre hız kesmiş görünmesine karşın, geçen yılın aynı dönemine (% 2,5) ve geçen yılın tümüne (% 4,0) göre artış sergilemiş bulunmaktadır. Dünyada krizin devam ettiği, Türkiye'nin ihracat yaptığı bölgelerin ekonomik sıkıntıda olduğu düşünüldüğünde bu sonuç olumlu bir gelişme olarak görülmektedir. Büyümenin itici gücü bu çeyrekte hane halkı nihai tüketim harcamalarında görülen % 6,9 oranındaki artıştır. Hane halkı nihai tüketim harcamalarının GSYH'de %70 yer tuttuğu bilgisinden hareketle, büyümenin asıl olarak bu tüketim harcamalarındaki artıştan kaynaklandığı

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU anlaşılmaktadır. Tüketim harcamalarında görülen bu hızlı artışın temelinde asgari ücrette yapılan %30 oranındaki artış yatmaktadır.

2016 yılının ilk çeyreğindeki %10,7'lik işsizlik oranı hala çok yüksek bir işsizlik oranı olarak kabul edilse ve geçen yılın son çeyreğine göre pek bir değişme sergilememiş olsa da, geçen yılın aynı çeyreğine göre gerileme göstermiş olması olumlu bir göstergedir.

Bir süredir başarılı bir seyir izleyen bütçe dengesi, 2016'nın ilk çeyreğinde iyice olumlu bir havaya geçmiştir. İlk çeyrekte 46 milyon TL fazla söz konusudur.

Cari denge geçen yılın ilk çeyreğine göre düşüş sergilemesine karşın, son çeyreğine göre değişmemiş görünmektedir. Söz konusu rakamlar büyümedeki toparlanmayla birlikte cari açığı gerilemenin sonuna yaklaşıldığını ortaya çıkarmaktadır.

Yılın ilk çeyreğindeki ortalama aylık enflasyon geçen yılın tüm dönemlerindeki ortalamalara göre daha iyi bir gidişe işaret etmektedir. Bunun temelinde yatan nedenin baz etkisine ek olarak kurdaki gelişmeler olduğu ifade edilmektedir. Geçen yılın ilk çeyreğinde TL, sepet kura karşı % 5 değer kaybetmişken bu yılın ilk çeyreğinde % 2 değer kazanmış durumdadır. Buna istinaden enflasyonda gerileme yaşanmıştır.

Türkiye ekonomisinin ilk çeyrek performansı; küresel krizin etkileri, ihrac alanlarımızdaki durgunluk, yaşanan Rusya krizi ve onun yarattığı önemli gelir kayıpları, yaşanan siyasi sıkıntılar, dış politikada yaşanan olumsuzluklara karşın nispeten başarılı bir görünüm çizmiştir.

USD/TL ve EURO/TL Kurlarındaki Değişim

2015 ve 2016 yıllarının ilk yarısında döviz kurlarının seyri aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

USD / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2015	2,33	2,46	2,59	2,65	2,65	2,70
2016	3,01	2,94	2,89	2,84	2,94	2,92

EURO / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2015	2,71	2,80	2,81	2,86	2,95	3,03
2016	3,27	3,27	3,21	3,22	3,32	3,28

USD/TL kuru geçen yılın ikinci çeyreğinde ve bu yılın aynı döneminde benzer bir trend sergilemiş ve TL'nin USD'ye karşı hafifçe değer kaybettiği gözlemlenmiştir. Ayrıca, Euro/TL kuru da bu yılın ilk yarısında neredeyse yatay bir seyir izlemiştir. Ancak, USD/TL kurlarında, 2016 yılının ilk ayına göre bir gerileme yaşanmış ve Haziran 2016 döneminde TL, USD'ye karşı değerlendirilmiştir.

FED'in faiz artırımı beklentisi yılın ilk FED toplantısından sonra kırılmış ve FED'in bu yıl beklenen düzeyde ve sıklıkta faiz artışı yapmayacağı beklentisi piyasalarda egemen olmuştur. Döviz/TL kurlarındaki gelişmelerde bu durumun etkisi gözlemlenmiştir.

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

TÜFE'de, 2016 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,64 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,74 artış gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
Yİ-ÜFE’de, 2016 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,41 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %4,91 artış yaşanmıştır.

21 Haziran 2016 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısı sonrasında beklentilere uygun şekilde marjinal fonlama faizi 50 baz puan indirilmiş (%9,00), gecelik borçlanma faizi (%7,25) ve bir hafta vadeli repo ihale faiz oranında (%7,50) bir değişikliğe gidilmemiştir. TCMB, önümüzdeki aylarda faiz indirimine devam edeceğinin ve Türk Lirasında çok sert değer kayıpları görülmezse marjinal fonlama faizini %9’dan %8’e kadar çekebileceğinin işaretini vermiştir.

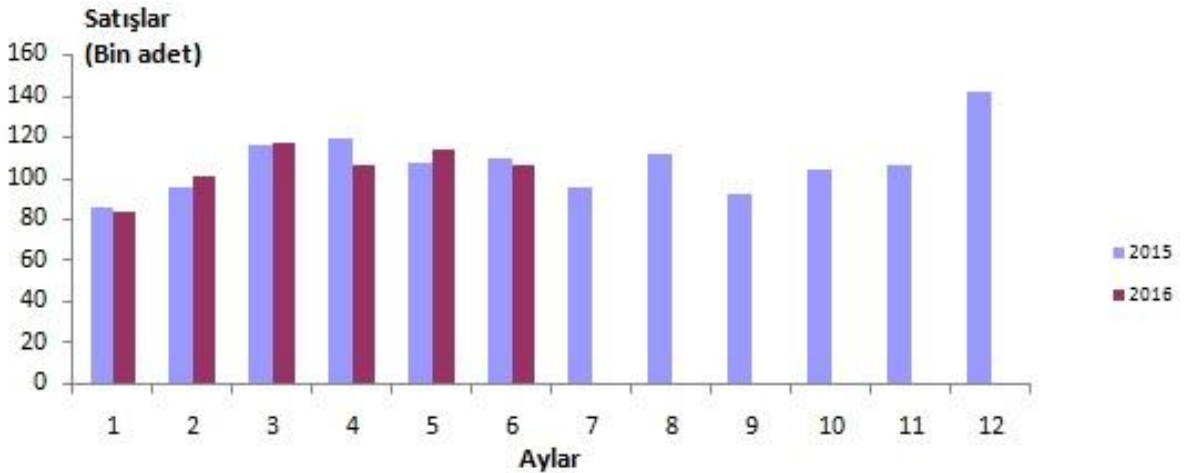
Kurul’un, önümüzdeki dönemde para politikasında; enflasyon görünümüne karşı sıkı, döviz likiditesinde dengeleyici ve finansal istikrarı destekleyici nitelikte kararlar alması beklenmektedir.

Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Değerlendirmeler

Konut Satış Verileri

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4 oranında azalarak 106.187 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 20.406 konut satışı ile en yüksek paya (%19,2) sahip olurken satış sayılarına göre İstanbul’u, 11.695 konut satışı (%11) ile Ankara, 6.745 konut satışı (%6,4) ile İzmir izlemiştir. ¹

Konut satış sayıları, 2015-2016



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre (40.503 adet) %10,2 oranında azalış göstererek 36.371 olmuştur. Haziran 2016’da toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %34,3 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Haziran dönemi değerlendirildiğinde ise ipotekli konut satışları toplam 201.084 olmuştur.

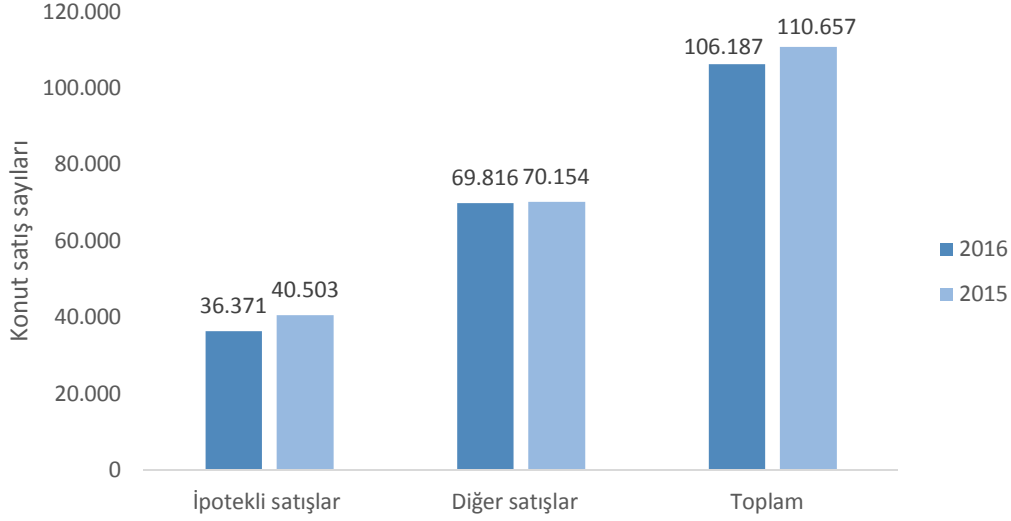
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 oranında azalarak 69.816 olmuştur.

¹:Türkiye İstatistik Kurumu Haziran Haber Bülteni

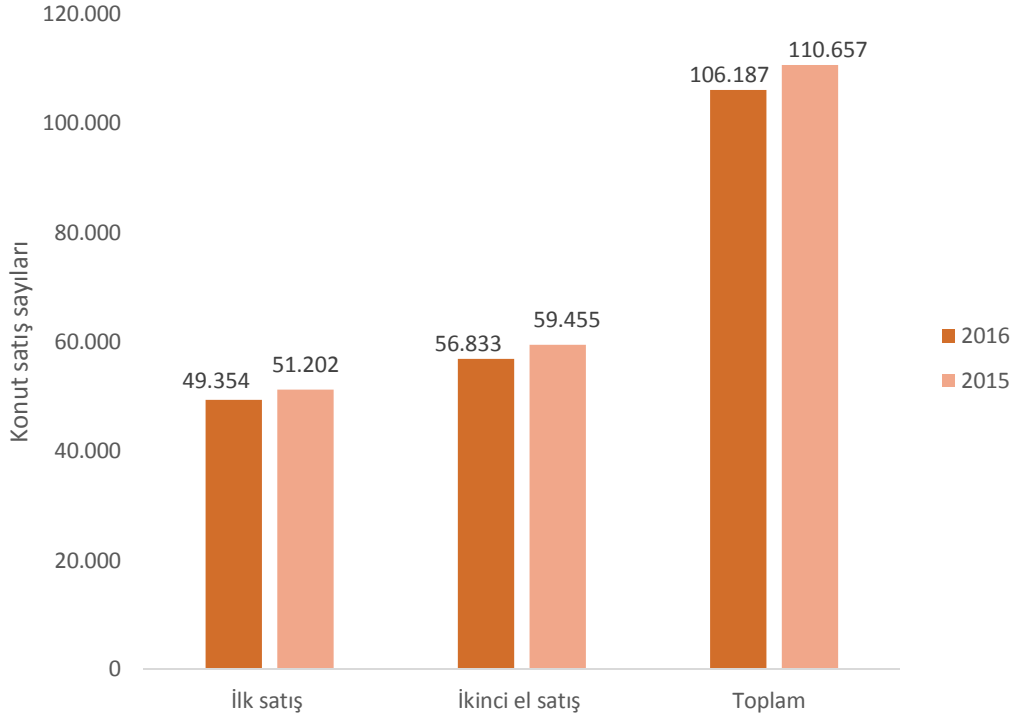
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2015-Haziran 2016



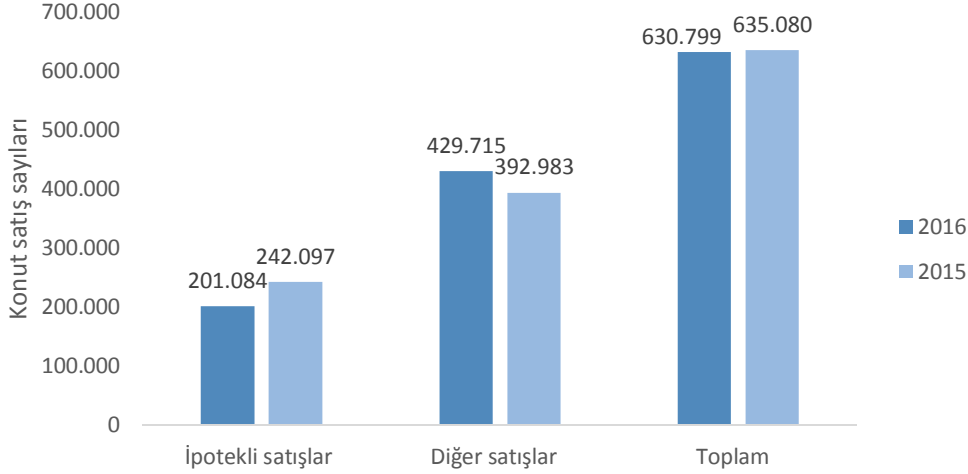
Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2015-Haziran 2016



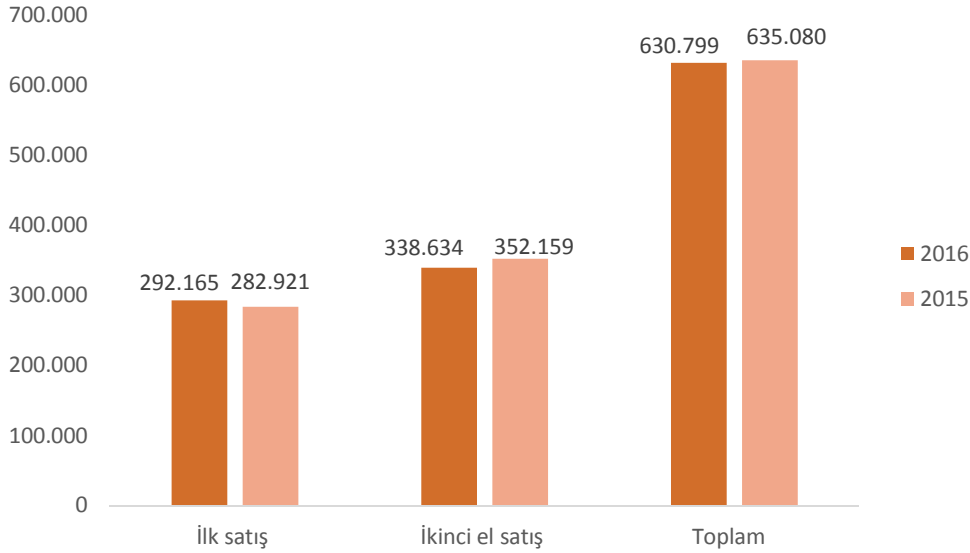
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Satış şekline göre konut satışı toplam sayı, Ocak-Haziran 2016



Satış durumuna göre konut satışı toplam sayı, Ocak- Haziran 2016



Haziran 2016'da Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %3,6 azalarak 49.354 olmuştur. Haziran 2016'da toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,5 olmuştur. Ocak- Haziran dönemi değerlendirildiğinde ise ilk defa satılan konut satışları bir önceki dönemin üzerinde ve toplam 292.165 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,4 azalış göstererek 56.833 olmuştur. Ocak- Haziran ayları arasındaki toplam ikinci el konut satışları ise bir önceki dönemin altında ve toplam 338.634 adet olmuştur.

Bu veriler ışığında, Ocak- Haziran döneminde 2016 yılında toplamda satılan konut sayısı, bir önceki yıla göre azalan bir seyir izlemiş ve bu yılda toplam yaklaşık 631 bin adette kalmıştır.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak 1.543 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Haziran 2016'da ilk sırayı 507konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 381 konut satışı ile Antalya, 97 konut satışı ile Mersin, 84 konut satışı ile Aydın, 80 konut satışı ile Bursa ve 58 konut satışı ile Muğla izlemiştir. Ocak- Haziran aylarını kapsayan süre zarfında toplam yabancılara yapılan konut satış adedi 9.378 olmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Perakende ²

Pazarın Genel Görünümü

Yapılan araştırmalara göre 2016 yılı ilk çeyrek itibarıyla 29 ilde hiçbir alışveriş merkezi bulunmazken, 2016 yılı içinde toplam 15 ilde, 36 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir.

2016 yılı ilk çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 344 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 10.426.174 m² olup bu rakamın 2016 yılsonunda 11.811.986 m²'yi bulması beklenmektedir. Toplam nüfusun %26'sını oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %43'ünü oluşturmaktadır.

Ofis ²

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

İstanbul'daki ofis stoklarının bölgesel dağılımı incelendiğinde en yüksek A sınıfı ofis stokuna sahip bölgelerin MİA (%33), Maslak (%18), Ümraniye (%13) ve İstanbul Batı (%12) olduğu görülmektedir. Bu dört bölgedeki toplam ofis stoku İstanbul genelinin %76'sını oluşturmaktadır. Altunizade bölgesi ofis stokunun toplam %1'lik kısmı ile en düşük stoğa sahip bölge olurken, geri kalan 4 bölge (Kağıthane/Cendere, Kozyatağı/Ataşehir, Kavacık, İstanbul Doğu) %3 ile %9 arasında değişen ofis stok oranları ile İstanbul'un kalan %24'lük kısmını oluşturmaktadır.

Aşağıdaki tabloda Avrupa ve Asya Yakası'ndaki A ve B Sınıfı ofis stokunun dağılımı gösterilmektedir.

	AVRUPA	ASYA	AVRUPA&ASYA
A	1.815.767	795.805	2.611.572
B	474.636	275.221	749.857

Pazarın Genel Görünümü

İstanbul ofis piyasasında, 2015 genelinde kiralama işlemlerinde görülen yavaşlama 2016 yılının ilk yarısında da devam etmekte olup, talep durgunluğu devam etmektedir. Ofis kira fiyatlarının seyri incelendiğinde, bu yılın ilk yarısında geçen yıla göre az da olsa düşüş, boşluk oranlarında da artış yaşandığı görülmektedir.

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2016 yılı ikinci çeyreğinde genel tabloya bakıldığında 2015 yılı dördüncü çeyreğine göre ortalama kira rakamlarının tüm bölgelerde düşüş eğiliminde, boşluk oranlarının ise iki-üç bölge hariç yükseliş eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle MİA ve Maslak bölgelerinde kira rakamlarındaki hissedilebilir düşüş nedeniyle Avrupa Yakası'ndaki aşağı yöndeki eğilim Asya Yakası'na göre daha belirgin olmuştur. Avrupa Yakası'na göre daha ucuz olan Asya Yakası'nda kira rakamları üzerindeki baskı daha hafif seyretmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Avrupa Yakasındaki boşluk oranlarının MİA hariç her bölgede yükseldiği görülmektedir. MİA bölgesinde de çok bariz bir düşüş olmamakla beraber, Avrupa Yakası içerisindeki az sayıda kiralama bölgenin lokomotifi olan MİA içerisinde gerçekleşmiştir.

2015 yılının son çeyreğinde, Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$31,66/m²/ay iken, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bu rakam \$29,37/m²/ay'a gerilemiştir. 2015 yılının son çeyreğinde Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$22,18/m²/ay iken 2016 yılının ikinci çeyreğinde bu rakam \$21,58/m²/ay'a gerilemiştir.

Maslak bölgesinde ortalama kiralar 2015 yılı son çeyreğinde \$28,21/m²/ay iken, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bu rakam \$25,70/m²/ay'a gerilemiştir. Son dönemde Maslak bölgesinde her çeyrekte yeni arz stoğa dâhil olmaya başlamış ve bölgede gerçekleşen kiralama işlemlerine bakıldığında daha rekabetçi bir ortamın ortaya çıkması, istenilen kira rakamlarından çok daha aşağısında gerçekleşmesine neden olmuştur.

MİA bölgesinde ise ortalama kiralar, 2015 yılı son çeyreğinde \$35,11/ m²/ay iken, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bu rakam \$33,03/m²/ay'a gerilemiştir. İstanbul ofis piyasasının en pahalı bölgesi olan MİA da genel konjonktürden etkilenmiştir. Dolayısıyla bölgedeki birçok bina kira rakamlarında daha esnek olmaya başlamış ve bu durum gerçekleşen kiralama işlemlerine yansımıştır.

2016 yılının ikinci çeyreğinde ortalama kira rakamlarının hem Avrupa Yakası'nda hem de Asya Yakası'nda gerilediği görülmektedir. (MİA ve Maslak bölgelerindeki gerilemenin diğer tüm bölgelere göre çok daha fazla hissedilebilir olduğu rahatlıkla gözlemlenmektedir.) Bu durum genel ortalamalara da yansiyarak Avrupa Yakasında ortaya çıkan kira rakamlarındaki gerilemenin Asya Yakasına göre çok daha fazla hissedilebilir boyutta olmasına neden olmuştur. Genel olarak stok artışına nazaran kiralama işlemlerinin istenilen boyutlarda gerçekleşmemesi ve dolayısıyla boşluk oranlarının yükselmesi kira rakamları üzerinde bir baskı yaratmaya başlamıştır.

2015 yılı genelinde gerçekleşen kiralama işlemlerinin 2011-2014 yılları arasında gerçekleşen yıllık ortalama kiralama işlemlerinin yarısına dahi erişememiş olup, 2016 yılsonu için de aynı durumun ortaya çıkması beklenmektedir. 2016 yılının ilk yarısında da kiralama rakamlarının istenilen seviyelerde olmadığı görülmektedir. Bu beklentiler paralelinde, 2016 yılsonu rakamlarının 2015 yılı rakamlarının altında kalması öngörülmektedir.

Gelecek Stok

Önümüzdeki 2 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak yaklaşık 1.200.000 metrekare ofis stoğu, inşaat ve planlama aşamasındadır. Önümüzdeki 2 yıl içerisinde piyasaya çıkacak inşaat ve planlama aşamasındaki bu ofis stokunun dağılımı incelendiğinde, Asya Yakası'nın Avrupa Yakası'na göre bir miktar önde olduğu görülmektedir.²

²: Colliers International İlkbahar/Yaz 2016 Raporu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

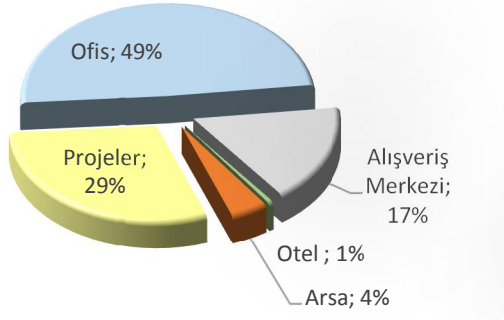
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.06.2016 tarihi itibarıyla portföy değeri 4.339 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

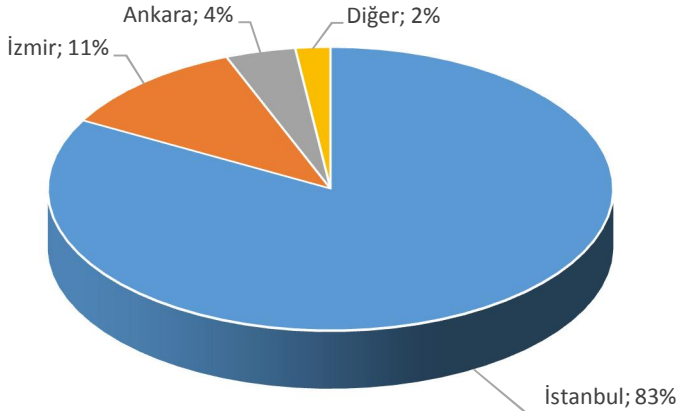
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.06.2016	31.03.2016
Gayrimenkuller Toplamı	4.338.663	4.055.688
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	94.651	40.656
İştirakler	500	500
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	4.433.814	4.096.844

Şirketin portföy yatırımlarının ekspertiz değerleri bazında yaklaşık %98'i gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektördeki yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı; %49'u ofis, %17'si alışveriş merkezi, %1'i otel, %29'u projeler ve %4'ü arsa şeklindedir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul' da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %83, Ankara %4, İzmir %11 ve diğer iller %2 şeklindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değer bazında dağılımı; %74 ofis, %25 AVM ve %1 otel şeklindedir. Kira geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			2.110.266.409	74%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	25.12.2015	625.088.909 TL	22%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	23.12.2015	118.000.000 TL	4%
Maslak Binası	14.5.2001	22.12.2015	94.031.500 TL	3%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.4.2008	23.12.2015	47.000.000 TL	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	24.12.2015	40.260.000 TL	1%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	14.12.2015	34.930.000 TL	1%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	14.12.2015	19.585.000 TL	1%
Ofis Lamartine	24.8.2010	25.12.2015	46.535.000 TL	2%
Tuzla Karma Proje	8.12.2010	17.6.2016	279.081.000 TL	10%
TUTOM	8.12.2010	16.6.2016	805.755.000 TL	28%
Alışveriş Merkezleri			725.013.850	25%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.1.2001	25.12.2015	440.000.000 TL	15%
Real Hipermarket Binası	28.6.2001	25.12.2015	95.000.000 TL	3%
Kule Çarşısı	11.10.1999	25.12.2015	48.750.000 TL	2%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.3.2011	22.12.2015	11.263.850 TL	0%
Marmarapark	28.6.2001	25.12.2015	130.000.000 TL	5%
Oteller			22.890.000	1%
Lykia Lodge Kapadokya Otel	7.10.2010	14.12.2015	22.890.000 TL	1%
Diğer			2.490.000	0%
Çınarlı Bahçe Ticaret Alanı	14.10.2009	25.12.2015	2.490.000 TL	0%
Toplam			2.860.660.259	100%

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

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Ay)
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.399.286 TL / 301.847 USD	2.345.273 TL
Ankara İş Kulesi(*)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	54.075 TL	595.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	403.744 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	335.396 TL	260.000 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	282.159 TL	235.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	141.612 TL	117.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	3.414 TL/ 113.456 USD	200.000 TL
Kapadokya Lodge Otel(**)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	3 Yıl	100.000 TL	96.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.320.827 TL / 325.664 USD / 8.065 EURO	2.192.440 TL
Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	262.062 TL+326 USD	242.556 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	23.853 TL/ 10.927 USD	57.900 TL
Real Hipermarket Binası	Metro Properties Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	165.644 EURO	390.000 TL
Marmarapark	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	571.783 TL
Ofis Lamartine(***)	Muhtelif	01.04.2013	Muhtelif	138.992 TL	102.480 TL
Çınarlı Bahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.784 TL	8.300 TL
TUTOM	Türkiye İş Bankası A.Ş./ SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	01.11/1.12.2015	25 Yıl/13 Ay	5.125.000 TL	5.100.000 TL
Tuzla Karma (Ofis ve Ticari Alanlar) (****)	Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş./Muhtelif	1.9.2016	5 Yıl	1.416.667 TL	1.382.940 TL

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

(**) Tabloda aylık minimum kira bedeli gösterilmiş olup, sözleşme çerçevesinde kira otelin yıllık hasılatından tüm giderlerin düşülmesiyle hesaplanan net kardan yıllık hasılatın %3'üne tekabül eden kısmın tenzilinden sonra hesaplanan tutardır.

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

(****)Tuzla Karma'daki ofis ve ticaret alanlarının Şişecam Grubu'na kiralınmasına ilişkin sözleşme tarihi 2.2.2016 olup, bahse konu ofis ve ticari alanlarının bir kısmından 1.9.2016'dan itibaren kira geliri elde edilecektir. Kalan ticaret alanlarıyla ilgili kiralama çalışmaları devam etmekte olup, 2016 yılının 2.yarisından itibaren kira geliri elde edilmesi beklenmektedir. Projeden aylık 1.416.667 TL kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Tamamlanan Projeler

I- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi (TUTOM)

Şirketin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde geliştirilen finansman gideri dâhil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 742 Milyon TL tutarında gerçekleşen "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesi tamamlanmıştır. Anahtar teslim yatırım modeliyle geliştirilen proje, 25 yıllığına T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralınmıştır. 2015 yılı Ekim-Kasım aylarından itibaren aşamalı olarak kiracısına teslim edilen ve 2016 yılının ilk çeyreğinde tamamlanan projede, elde edilecek kira geliri yıllık 61.5 milyon TL'dir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 22.06.2016 tarihindeki değeri 805.755.000 TL olarak belirlenmiştir.

II- Tuzla Karma Proje:

"Teknoloji ve Operasyon Merkezi"ne bitişik parselde, bu proje ile bir bütün olarak tasarlanan, ofis blokları ile ticari alandan oluşan "Tuzla Karma Proje" 2015 yılsonunda tamamlanmıştır. Projenin arsa ve finansman gideri dâhil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 214 milyon TL'dir.

Proje bünyesinde yer alan ofislerin tamamı ile ticaret alanının bir bölümünün yıllık 14.450.000 TL + KDV bedel karşılığında hali hazırda İş Kuleleri Kule 3'te kiracımız olan Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye 5 yıllığına kiralınmıştır. Projedeki ticaret alanındaki bağımsız bölümlerin kiralama çalışmaları devam etmektedir. 2016 yılının ikinci yarısından itibaren kira geliri elde edilecek olan projeden beklenen kira geliri toplam yıllık 17 milyon TL civarındadır.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23.06.2016 tarihindeki değeri 279.081.000 TL olarak belirlenmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Geliştirilmekte Olan Projeler

I-İzmir Ege Perla Projesi

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir'de, şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen bölgesinde geliştirilmekte olan Ege Perla, finansman gideri hariç yaklaşık 415-420 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahiptir. Konak ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla' da; alışveriş merkezi ile 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte konut, ofis ve home-ofis yer almaktadır. Projeden, yaklaşık toplam 52-57 milyon TL satış karı beklenmekte olup, satılan ünitelere ilişkin net satış karının yarısı proje arsasının satın alındığı T. İş Bankası A.Ş. ile paylaşılacaktır.

Projede Haziran 2016 döneminden itibaren satılmış olan ünitelerin teslimlerine başlanmış olup, 30.06.2016 itibarıyla 111 adet ünite sahibine teslim edilmiştir. Projedeki AVM'ye ilişkin inşaat çalışmaları tamamlanmak üzere olup, kiralama çalışmalarına başlanmıştır. 2016 yılının son çeyreğinde veya 2017 yılının Mart döneminde faaliyete geçmesi planlanan AVM' den yıllık 18-20 milyon TL civarında brüt kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23.06.2016 tarihindeki değeri 489.860.000 TL olarak belirlenmiştir.

II-İstanbul Finans Merkezi Projesi

Şirketin, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde hayata geçirilecek olan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi" bünyesinde yer alan arsa üzerinde geliştirilmekte olan 18 katlı, ofis ile ticari alanlardan oluşan karma projeye ilişkin kaba inşaat çalışmaları devam etmektedir. Yaklaşık 70 bin m2 inşaat alanına sahip karma projenin tamamlanmasıyla birlikte, yaklaşık 200 milyon USD tutarında değer yaratılması öngörülmektedir. Arsa dahil, finansman hariç toplam geliştirme maliyetinin 260-270 milyon TL olması beklenen projedeki ünitelerin tamamının kiralanması halinde yıllık 37-40 milyon TL kira geliri beklenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 22.06.2016 tarihindeki değeri 155.660.000 TL olarak belirlenmiştir.

III-Kartal Manzara Adalar Projesi ve 395-400 no'lu Parseller

İstanbul Kartal'da geliştirilmekte olan konut, ofis ve ticaret alanlarından oluşan karma projenin yatırım maliyetinin finansman hariç yaklaşık 620-640 milyon TL civarında olması beklenmektedir. Perkins Eastman tarafından tasarlanan projenin Kartal Bölgesi için değer artırıcı ve standartları yükseltici nitelikte olacağı düşünülmektedir. Hasılat paylaşım modeliyle gerçekleştirilmekte olan projedeki konut satışlarından, toplamda 730-765 Milyon TL satış hasılatı, ofislerin ve ticaret alanlarının kiralanmasından ise toplamda 35-40 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi beklenmektedir. * 2014 yılında inşaat ruhsatı alınan projemizde üçü konut, ikisi ofis toplam beş blok ve ticari ünitelerden oluşan bir ticaret alanı olacaktır. Proje bünyesinde, tipleri stüdyo daireden 5+1'e kadar değişen 975 adet konut yer almakta olup, projenin 2018 yılının ilk yarısında tamamlanması hedeflenmektedir. Ayrıca, 395-400 no'lu parselde yer alan arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir (Bahse konu parsellerin toplam alanı 1.374 m2'dir).

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 21.06.2016 tarihindeki değeri 320.895.000 TL olarak belirlenmiştir. Kartal 395-400 no'lu parselin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 21.06.2016 tarihindeki değeri 5.355.000 TL olarak belirlenmiştir.

V- Topkapı İnİstanbul Projesi

İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesinde bulunan, Şişecam Grubu'na ait eski Topkapı Fabrikası arsası, Timur Gayrimenkul (NEF) %50-50 maliyet ve hasılat paylaşımı modeliyle proje geliştirmek üzere, 2013 yılının son çeyreğinde portföye dahil edilmiştir. 4 farklı proje halinde geliştirilecek olan İnİstanbul Projesinde yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,5-1,6 milyar TL ciro elde edilmesi beklenmekte olup, projenin geliştirme maliyetinin finansman hariç yaklaşık 1-1,1 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir. **

*Söz konusu veriler, projeye ilişkin toplam büyüklükleri içermektedir.

**Söz konusu büyüklükler toplam projeye ait veriler olup, Şirketimizin payı %50'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 22.06.2016 tarihindeki değeri 603.595.000 TL belirlenmiş olup, payımıza düşen %50'lik kısmı için ekspertiz değeri 301.797.500 TL olarak esas alınmıştır.

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	25.12.2015	30.480.000	17%
Levent Arsası	11.10.1999	25.12.2015	3.998.919	2%
Tuzla Arsası	29.01.2016	15.01.2016	143.795.000	81%
Toplam			178.273.919	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 arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		31.03.2016
Döviz Varlıklar	17.181.769	18,15%
Vadeli Döviz Tevdiat	16.972.284	17,93%
Vadesiz Döviz Tevdiat	209.485	0,22%
TL Varlıklar	77.469.314	81,85%
Vadeli TL Mevduat	65.560.080	69,27%
Vadesiz TL Mevduat	4.629.631	4,89%
Devlet Tahvili-Hazine Bonosu	-	0,00%
Özel Kesim Tahvili- Bonosu	-	0,00%
Yatırım Fonu	6.680.095	7,06%
Ters-repo	-	0,00%
Diğer Hazır Değerler	599.507	0,63%
Genel Toplam	94.651.082	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %2'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 94.651.082 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %18,15'lik bölümü döviz hesaplarından, % 7,06'lık kısmı yatırım fonundan (801 fon), % 4,89'luk kısmı vadesiz TL mevduattan, kalan % 0,63'lük kısım ise pos cihazı alacaklarından oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %24 oranında azalmıştır. (31.12.2015: 123.908.125 TL). Söz konusu azalış, vadeli hesaplarda tutulan mevduat rakamındaki azalıştan kaynaklanmaktadır.

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

iii. İştirakler:

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 05.06.2015 tarihinde Şirket, Anonim şirket statüsüne dönüştürülmüştür. 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

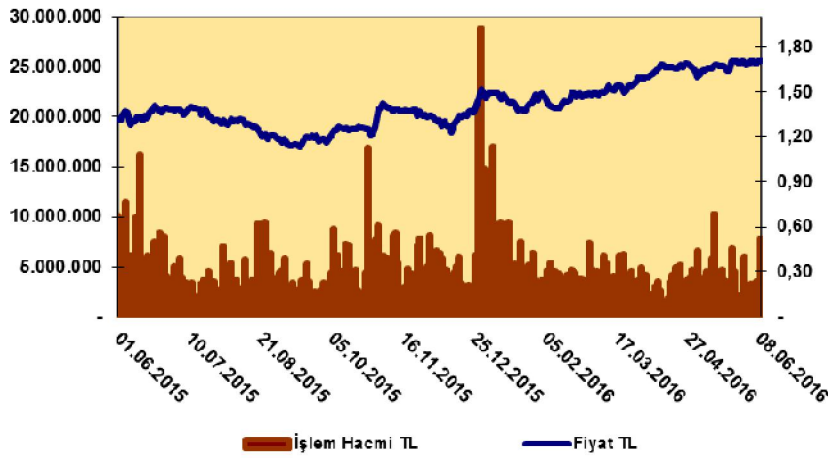
30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1,4 milyar TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,7'sini temsil etmektedir.

Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2016 yılı ilk 6 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2014	2,7	1,05
Ocak-Aralık 2015	5,6	1,49
Ocak-Haziran 2016	4,0	1,68

* 2016 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi ve bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



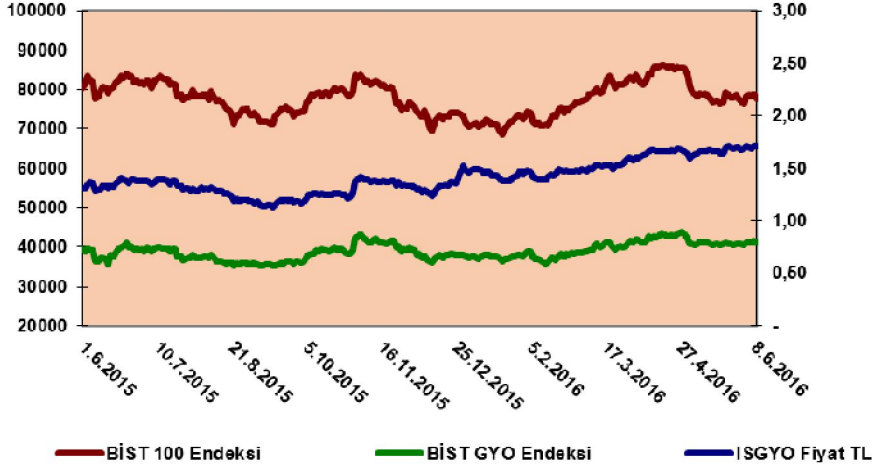
BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka/aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre, Haziran ayı içerisinde İş GYO hisse senedine ilişkin olarak yaklaşık 10,8 milyon dolar tutarında alış, 6 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleşmiş ve ISGYO'nun Haziran ayı net alış bakiyesi yaklaşık 4,8 milyon dolar olmuştur.

Aynı dönem içerisinde, Yıldız Pazar'da 331,3 milyon dolar tutarında net satış, Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde ise yaklaşık 25,3 milyon dolar tutarında net alış gerçekleştirilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2016 yılının ilk 6 aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %7, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %9, İş GYO hisse senedi ise %13 oranında değer kazanmıştır.

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

30.06.2016 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %7.5 oranında artarak 4.432.844.076 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2015: 4.125.200.579TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %64, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %36'dır.

30.06.2016 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.587 Milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %41'lik bölümü banka kredisinden, %20' si çıkarılmış tahvillerden, %2'lik kısmı ise İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (35,9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %1'lik bölümü ise finansal kiralama borcundan oluşmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine kıyasla brüt karda %89 artış olmuştur. Bu artış, 2015 yılı Ekim-Kasım aylarından itibaren aşamalı olarak kiracısına teslim edilen ve 2016 yılının ilk çeyreğinde tamamlanan Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi projemizden elde edilen kira gelirinden ve 1 Haziran 2016 tarihinden itibaren teslimleri başlayan İzmir Ege Perla projemize ait satış gelirlerinden kaynaklanmaktadır. Ayrıca, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen 39.7 milyon TL'lik değerlendirme geliri de net dönem karını arttırmıştır. Sonuç olarak, bu gelişmeler neticesinde net dönem karı 107.017.416 TL olarak gerçekleşmiştir (30.06.2015: 28.444.850 TL).

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.06.2016	31.12.2015
Toplam Varlıklar	4.432.844	4.125.201
Özkaynaklar	2.845.432	2.790.635
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.587.412	1.334.566
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	35,81%	32,35%
Toplam Finansal Borç	985.814	710.590
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	22,23%	17,22%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Bin TL)	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015
Hasılat	248.635	73.112
Satışların Maliyeti	139.060	15.177
Brüt Kar	109.575	57.935
Faaliyet Karı	129.111	51.291
Net Dönem K/Z	107.017	28.445
Brüt Kar / Satışlar (%)	44,07%	79,24%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	3,76%	2,40%

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	12.126.179	7.774.447	31.082.680	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	67.009.510	27.942.248	165.956.473	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. 1

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
30.12.2013	Türk Lirası (TL)	11,90	40.019.833	20.000000	T.İş Bankası A.Ş'den Topkapı/Zeytinburnu arsası alımında kullanılmıştır. 2

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
10.04.2015	Türk Lirası (TL)	11,75	31.495.398	111.272.728	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. 1

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,50	9.304.167.	150.000.000	T.İş Bankası A.Ş'den Tuzla arsası alımında kullanılmıştır. 3

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,15	8.582.083	44.444.444	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. 'den hakediş fatura bedellerinin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. 4

30 Haziran 2016 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri 41.343.224 TL'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1T. İş Bankası A.Ş. tarafından 04.10.2013'te tahsis edilen, 2 yılı anapara ödemesiz, 8 yılı anapara ödemeli, toplam 10 yıl vadeli 110 milyon USD'lik proje finansmanı tutarı, 19.12.2014' te 135.000.000 USD' ye yükseltilmiştir. 30.09.2015 tarihine kadar bu limitten kullanılan kredi anapara tutarı 75.000.000 USD olmuştur. Para piyasalarındaki gelişmeler sonucu, Şirketimizin menfaatine olduğu gerekçesi ile limiti 135.000.000 USD olan uzun vadeli kredimizin kullanılmayan 60.000.000 USD tutarındaki kısmı Türk Lirası'na çevrilmiştir. Türk Lirasına çevrilen kısım tek seferde 153.000.000 TL olarak, %11,75 faiz oranından, 1 yıl anapara geri ödemesiz 6 ayda bir faiz ödemeli, 12.aydan itibaren ise 6 ayda bir anapara faiz ödemeli olmak üzere toplam 6 yıl vadeli olarak kullanılmıştır.

2Söz konusu kredi, İstanbul Projesi arsasının alımı için kullanılmıştır. 4 yıl vadeli olan kredinin, ilk 1,5 yılı anapara ödemesiz, kalan 2,5 yılı 6 ayda bir kez altı eşit taksitte anapara geri ödemelidir. Taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul'e 19.09.2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Bu satıştan elde edilen gelirin bir kısmıyla ilgili kredi için 19.09.2014 tarihinde 60.000.000 TL anapara ödemesi yapılmıştır. Takip eden anapara ödemeleri 30.06.2015' ten başlayarak 02.01.2018'e kadar, 6 ayda bir 20.000.000 TL şeklinde olacaktır.

3 Tuzla arsasının alımında T. İş Bankası A.Ş.'den 150 milyon TL tutarında finansman sağlanmış, 2 yılı anapara ödemesiz ve kalan 3 yılı anapara ödemeli vade seçilmiş, %14,50 + BSMV sabit faizli olarak kullanılmıştır.

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

b) Çıkarılmış Tahviller

Çıkarılmış tahvillere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

TRISGY71614 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
9.7.2014	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,00 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 100.000.000.-TL tutarlı, 2 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 11.07.2014 olup, itfa tarihi 8.7.2016'dır.

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 29.3.2019'dır.

c) Finansal Kiralama İşlemleri: Şirket, İş Finansal Kiralama A.Ş ile 08.12.2014'te Ege Perla Projesindeki konut ve avm'ye ekipman temini sağlamak amacıyla, 12.08.2015' te ise Kartal Manzara Adalar Projesi'ne ekipman temini sağlamak amacıyla finansal kiralama sözleşmesi yapmıştır. 30.06.2016 itibarıyla mali tablolarındaki finansal kiralama tutarı 16.706 bin TL'dir. Tutarın 11.358 bin TL'si kısa vadeli, 5.349 bin TL'si ise uzun vadeli leasing borcudur.

Risk Yönetimi:

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskler hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

İç Kontrol ve Denetim Sistemi:

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

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

İşletmeci Şirket

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camış 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, işletmeci 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.	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	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Cevdet Dinemit	37,99
Halil İbrahim Akyıldız	10

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Onur Kaymakbayraktar	39
Tayfun Kuru	20
Barış Metekoğlu	20
Mehmet Ayıkdır	20
Mehmet Turgay Kaymakbayraktar	1
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
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, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Nurettin Kulan	37
Batuhan Baş	16
Alican Koçali	16
Uğur Avcı	16
Aynur Kulak	10
Tuğba Gökler	5
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

Bağımsız Denetim Şirketi

Unvanı	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Ferruh Tunç	25
Murat Alsan	15
Ruşen Fikret Selamet	10
Hatica Nesrin Tuncer	10

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Erdal Tıkmak	10
Gökhan Atılğan	10
Diğer	20
Faaliyet Konusu	İşletmelerin yıllık finansal tablo ve diğer finansal bilgilerini, bu tablo ve bilgiler için belirlenen kriterlere uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla, genel kabul görmüş bağımsız denetim standartlarında öngörülen gerekli tüm bağımsız denetim tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve değerlendirerek rapora bağlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	28.03.2013 - 3 yıl
Hizmet Kapsamı	Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer ara dönemlerde uygulanan muhasebe politikaları ile uyumunu gözden geçirmek ve dikkate gelen hususları Şirket yönetimiyle paylaşmak.

Denetim-Tasdik ve Vergi Danışmanlığı Şirketi

Unvanı	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	11.04.2016 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı

VIII- DİĞER KONULAR

Şirketin 24 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Toplantısına ilişkin Toplantı Tutanağı ve Pay Sahipleri Listesi Şirket internet sitesinde ilan edilmiştir.

Şirketin T. İş Bankası A.Ş' den 29.01.2016'da TL olarak almış olduğu 150.000.000 TL'lik krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde 250.000.000 Türk Lirası tutarında Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine tesis edilmiş 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket, SPK tarafından 15 Şubat 2016 tarihinde onaylanan 400.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracı tamamlanmıştır. Tahvilin vade başlangıç tarihi 01.07.2016 olup birinci kupon faiz oranı %2,75 olarak belirlenmiştir.

2016 yılı içerisinde yapılmış yardım veya bağışlarımız bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30.06.2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 79'dur. (31.12.2015: 76)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Çarşı, Otopark
Talep Tarihi ve Sayısı	11.11.2015
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2015 2015_400_156_1
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 700.000.000 TL / KDV DAHİL 826.000.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	224.331.090 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2015 ISGY-1510001
Değerleme Tarihi	10.12.2015-23.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 118.000.000 TL / KDV DAHİL 139.240.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	41.257.500 TL

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2015 ISGY-1510003
Değerleme Tarihi	10.12.2015-22.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel , 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir işhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 94.031.500 TL / KDV DAHİL 110.957.170 TL
Sigorta Değeri(TL)	15.593.940 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2015 003-2015/10498
Değerleme Tarihi	24.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Altındağ ilçesi,Fevziye paşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 40.260.000 TL / KDV DAHİL 47.506.800 TL
Sigorta Değeri(TL)	12.635.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	18.12.2015 003-2015/10499
Değerleme Tarihi	14.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi,Kızılay mahallesi, 1163 ada, 4 parsel 873 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas apartman
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 34.930.000 TL / KDV DAHİL 41.217.400 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.470.000 TL

Değerleme Konusu	Antalya-Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2015 003-2015/10500
Değerleme Tarihi	14.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 341 ada, 77 parsel 479 m2 alanda kayıtlı kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 19.585.000 TL / KDV DAHİL 23.110.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.165.000 TL

Değerleme Konusu	Sirkeci Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2015 ISGY-1510004
Değerleme Tarihi	10.12.2015-23.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel 590 m2 alanda kayıtlı kargir iş hanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 47.000.000 TL / KDV DAHİL 55.460.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.647.045 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Değerleme Konusu	Kapadokya Lodge Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2015 003-2015/10442
Değerleme Tarihi	14.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 22.890.000 TL / KDV DAHİL 27.010.200TL
Sigorta Değeri(TL)	14.640.000 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	11.11.2015
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2015 – 2015 400 156 2
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 440.000.000 TL / KDV DAHİL 519.200.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	153.393.765

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2015 ISGY-1510002
Değerleme Tarihi	10.12.2015-22.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 11.263.850 TL / KDV DAHİL 13.291.343 TL
Sigorta Değeri(TL)	7.177.050 TL

Değerleme Konusu	Real Hipermarket Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	11.11.2015
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2015 2015 400 156 03
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii'nde bulunan ve tapunun 21 ada, 243DN2B-244DN3C pafta, 102 ve 103 parselleri ile F21D24D4B pafta 109 parsellerde toplam 22.331,45 m2 alanda kayıtlı alışveriş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 95.000.000 TL / KDV DAHİL 112.100.000 TL

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	11.11.2015
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2015 2015 400 156 4
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 HARIÇ 130.000.000 TL / KDV DAHİL 153.400.000 TL

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	11.11.2015
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2015 2015 400 156 06
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 HARIÇ 2.490.000 TL / KDV DAHİL 2.938.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	253.700 TL

Değerleme Konusu	TUTOM
Talep Tarihi ve Sayısı	08.06.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.06.2016 – 003-2016/5578
Değerleme Tarihi	16.06.2016
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 HARIÇ 805.755 .000 TL / KDV DAHİL 950.790.900 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Tuzla Karma Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	08.06.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.06.2016 - 003-2016/5579
Değerleme Tarihi	17.06.2016
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 279.081.000 TL / KDV DAHİL 329.315.580 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	08.06.2016
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.06.2016- 003-2016/5577
Değerleme Tarihi	17.06.2016
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 489.860.000 TL / KDV DAHİL 583.976.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2015 003-2015/10497
Değerleme Tarihi	11.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 46.535.000 TL / KDV DAHİL 54.911.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.145.000 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2015 İSGY-1510005
Değerleme Tarihi	10.12.2015-22.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 30.480.000 TL / KDV DAHİL 35.966.400 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	08.06.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.06.2016 - 003-2016/5580
Değerleme Tarihi	16.06.2016
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 HARİÇ 320.895.000 TL / KDV DAHİL 378.656.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	11.11.2015
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2015 2015 400 156 5
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 3.998.919 TL / KDV DAHİL 4.718.724 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	08.06.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.06.2016 003-2016/5582
Değerleme Tarihi	15.06.2016
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 155.660.000 TL / KDV DAHİL 183.678.800 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İn İstanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	08.06.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.06.2016 003-2016/5573
Değerleme Tarihi	16.06.2016
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 301.797.500 TL / KDV DAHİL 356.121.050 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	13.01.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	15.01.2016 003-2016/224
Değerleme Tarihi	18.01.2016
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi,62.655 2905 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Bahçeli Kargir Fabrika" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 143.795.000 TL / KDV DAHİL 169.678.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal 395-400 no'lu parseller
Talep Tarihi ve Sayısı	08.06.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.06.2016 003-2016/5581
Değerleme Tarihi	16.06.2016
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi,2274 ada içerisindeki arsa vasıflı 170 m2 yüzölçümlü 400 no'lu parsel ile 10050 ada içerisindeki arsa vasıflı 1.204,05 m2 yüzölçümlü 395 no'lu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 5.355.000 TL / KDV DAHİL 6.318.900 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	94.651.082	123.908.125
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.115.690.949	3.810.485.275
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	500.000	500.000
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		222.002.045	190.307.179
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.432.844.076	4.125.200.579
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	969.108.021	689.103.115
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	12.365.234	53.732
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	16.706.366	21.487.018
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.845.432.267	2.790.634.851
Diğer kaynaklar		589.232.188	623.921.863
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.432.844.076	4.125.200.579
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
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)	87.371.480	93.645.638
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)	34.478.919	34.478.919
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	500.000	500.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	14.967.758	34.304.026
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	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	--	--

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	93%	92%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	3%	Azami %49

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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	36%	27%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	2%	2%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami %10