



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**
Kavacak Rüzgarlı Bahçe Mah.
Kavak Sok. No: 29
Beykoz 34805 İstanbul

Telephone +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
Internet www.kpmg.com.tr

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2015 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 29 Temmuz 2015 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 Denetim*"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 AŞ
A member of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2015
İstanbul, Türkiye

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

30 HAZİRAN 2015
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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 2015 – 30 Haziran 2015 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Gayrimenkul Portföyü	9
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	13
• İştirakler	13
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	13
V- Mali Tablolar	14
• Genel Mali Tablo Bilgileri	15
• Finansal Borçlar	15
VI- Şirket İç Sistemleri	17
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	17
VIII- Diğer Konular	20
IX- Ekler	21

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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. İş GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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 sermayesi 746.000.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.065.714,29-TL'lik bölümü A grubu ve 744.934.285,71-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 30.06.2015 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	746.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Şirketin çıkarılmış sermayesinin, 2014 yılı safi karından karşılanmak üzere 65.600.000 TL tutarında artırılarak 746.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin sermaye artırım işlemleri 22.05.2015 tarihinde tamamlanmış olup, yeni sermaye 02.06.2015 tarihinde tescil, 08.06.2015 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	315.073.304	42,2%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	53.028.605	7,1%
Diğer	377.898.091	50,7%
Toplam	746.000.000	100,0%

Şirketin 746.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin yaklaşık %42'si T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

MKK'nın 30.06.2015 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 366,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %35'i yabancı yatırımcıların elinde olup, bu oran Şirket sermayesinin %17'sine karşılık gelmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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	-
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
H. Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Süleyman H. Özcan	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.

Şirketimizin 23 Mart 2015 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2014 yılı net dönem karından 65.600.000 TL'nin pay biçiminde dağıtılmasına, ayrıca 47.628.000 TL'nin olağanüstü yedeklerden nakit kar payı şeklinde pay sahiplerine dağıtılmasına karar verilmiştir.

Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 27.03.2015 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 22.05.2015 tarihinde tamamlanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK 2015 – 30 HAZİRAN 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Türkiye’de Ekonomik Gelişmeler

İhracat 'ta Düşüş

Türkiye İhracat Meclisi'nin (TİM) açıkladığı verilere göre bu yılın ilk altı ayındaki ihracat aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

Sektörler	2014 Ocak – Haziran (Milyon USD)	2015 Ocak – Haziran (Milyon USD)	Değişim (%)
Tarım sektörü	10.937	10.151	-7.2
Sanayi sektörü	62.678	54.562	-12.9
Madencilik sektörü	2.373	1.986	-16.3
Kayıttan Muaf İhracat	3.708	6.562	77
Toplam İhracat	79.695	73.261	-8.1

2015 yılının ilk altı ayında Türkiye'nin ihracatı geçen yılın ilk altı ayına göre yüzde 8,1 azalmıştır. Sanayi sektörü ihracatındaki düşüş yaklaşık yüzde 13'e ulaşmıştır. Euro bölgesinde yaşanan sıkıntılara karşın ihracatımızda ilk sırada Almanya yer almaya devam ederken, ikinci sırada Birleşik Krallık, üçüncü sırada Irak gelmektedir.

Bütçe ve Cari Açık

Mayıs ayına ilişkin olarak mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi önceki yılın Mayıs ayına göre % 2,4 artmıştır; ancak bir önceki aya göre %2 azalmıştır.

Bütçe ise ilk 5 ayda yalnızca 2,4 milyar TL açık vermiştir. Bu dönemdeki faiz dışı fazla 25,6 milyar TL'ye ulaşmıştır. Gidışatın bu şekilde sürmesi durumunda bütçe açığı yılsonunda hedeflenenin altında kalabilecektir. Bu rakam bize kamu mali disiplinin korunduğunu anlatmaktadır.

Ödemeler dengesi verileri Ocak – Mayıs döneminde geçen yılın aynı dönemine göre ihracatın % 9, ithalatın % 10,5 gerilediğini göstermektedir. Türkiye ilk 5 ayda 65,1 milyar USD'lik ihracat ve 85 milyar USD'lik ithalat yaparak yaklaşık, 19,9 milyar USD'ye yakın dış ticaret açığı vermiştir. Bu açığa karşılık 1,4 milyar USD net turizm ve taşımacılık ve dış yatırımlardan net faiz geliri ile net temettü gelirinden elde etmiştir. Bu işlemler sonucunda ilk 5 ayın cari açığı 18,5 milyar USD olarak ortaya çıkmıştır.

12 aylık cari işlemler açığı 44.35 milyar USD'den 44.69 milyar USD'ye yükselmiştir. Mayıs'ta cari açık beklentisi 3,6 milyar USD düzeyinde bulunurken 2015 sonu cari açık beklentilerinin ortalaması ise 36,3 milyar USD seviyesindeydi.

Kurlardaki Değişim

TL'nin değeri USD'ye karşı düşerken, Euro'ya karşı yükselmiştir.2015 yılının ilk altı ayının sonunda kurların seyri aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

USD / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2014	2,23	2,21	2,22	2,13	2,10	2,12
2015	2,34	2,46	2,59	2,66	2,65	2,71
Euro / TL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2014	3,03	3,02	3,07	2,94	2,88	2,88
2015	2,71	2,80	2,81	2,87	2,96	3,04

USD/TL kuru geçen yılın ilk altı ayında 2.12-2.23 arası dar bir bantta dalgalanmışken bu yılın ilk altı ayında hem geçen yılın aynı dönemine göre hem de bu yılın birbirini izleyen aylarına göre sürekli bir artış eğilimi sergilemiştir. Bu gelişmeler ışığında TL'nin, USD'ye karşı hep değer kaybettiği gözlemlenmiştir. Buna karşılık Euro / TL kuru bu yılın ilk altı ayında düşük oranda değer kazanmıştır. Geçen yılın ilk altı ayında Euro, TL'ye karşı gerileyen bir seyir izlemiştir.

USD/TL kurunun TL aleyhine, Euro/TL kurunun ise TL lehine değişmesi ihracat ve turizm gelirlerinin ağırlığı Euro'da, ithalat girdileri ve finansman maliyetlerinin ağırlığı USD'de olan Türkiye açısından

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

kötü bir durumdur. Euro'daki düşüş veya USD'den daha az miktarda yaşanan bir yükseliş nedeniyle gelirler azalırken veya düşük miktarda artarken, USD'deki artış nedeniyle giderler artış içine girmiştir.

Ekonomik güven endeksi Haziran ayında bir önceki aya göre %5,4 oranında azalarak 83,12 değerinden 78,66 değerine düşmüştür. Ekonomik güven endeksindeki düşüş; reel kesim ve hizmet sektörü güven endekslerindeki düşüşlerden kaynaklanmıştır.

Reel kesim güven endeksi, bir önceki aya göre %2,3 azalmıştır; Mayıs ayında 103,90 olan endeks Haziran ayında 101,50 değerine düşmüştür. Hizmet sektörü güven endeksi, Haziran ayında %1,4 oranında azalarak 100,41 değerinden 99,04 değerine düşmüştür.

Diğer taraftan, tüketici güven endeksi, bir önceki aya göre %3,4 artmıştır; Mayıs ayında 64,29 olan endeks Haziran ayında 66,45 değerine yükselmiştir. Perakende ticaret sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 103,51 değerinden 104,12 değerine yükselmiştir. İnşaat sektörü güven endeksi %1,6 oranında artarak 84,73 değerine yükselmiştir.

İşgücü İstatistikleri

TÜİK'ten yapılan açıklamalara göre Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2015 yılı Nisan döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 242 bin kişi artarak 2 milyon 821 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 0,6 puanlık artış ile %9,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2015 yılı Nisan döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 444 bin kişi artarak 26 milyon 638 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %46,2 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 67 bin kişi azalırken, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı ise 511 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin %20,7'si tarım, %20'si sanayi, %7,2'si inşaat, %52,1'i ise hizmetler sektöründe yer almıştır.

İşgücü 2015 yılı Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 686 bin kişi artarak 29 milyon 459 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,4 puan artarak %51,1 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,1 puanlık artış ile %71,2, kadınlarda ise 0,7 puanlık artışla %31,4 olarak gerçekleştiği görülmüştür.

Fiyat Gelişmeleri ve Para Politikası

2015 yılı Haziran ayında TÜFE'de bir önceki aya göre %0,51 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %4,76, bir önceki yılın aynı ayına göre %7,20 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,28 artış şeklinde gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2015 yılı Haziran ayında endekste yer alan gruplardan giyim ve ayakkabıda %1,32, ev eşyasında %0,09, alkollü içecekler ve tütünde %0,01 ve ulaşımda %0,01 düşüş gerçekleşmiştir.

Yİ-ÜFE'de, 2015 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,25 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,49 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,73 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %6,74 artış göstermiştir.

Merkez Bankası 23 Haziran 2015 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısı sonrasında bünyesindeki Bankalararası Para Piyasası ve Borsa İstanbul Repo-Ters Repo Pazarlarında uygulanmakta olan faiz oranları ile bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının aşağıdaki gibi sabit tutulmasına karar vermiştir ve faiz kararlarında bir değişiklik yapmamıştır. Politika faizi %7,50, bankalardan gecelik borç almada uyguladığı faiz oranı %7,25 ve bankalara gecelik repo karşılığında borç verme faiz oranı %10,75 olarak açıklamış ve değişikliğe gitmemiştir.

Sıkı para politikası duruşunun ve alınan makroihtiyati önlemlerin etkisiyle kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyretmektedir. Dış ticaret hadlerindeki olumlu gelişmeler ve tüketici kredilerinin ılımlı seyri cari dengedeki iyileşmeyi desteklemektedir. Dış talep zayıf seyrini korurken iç talep büyümeye ılımlı düzeyde katkı vermektedir. Para Politikası Kurulu, açıklanan yapısal reformların uygulamaya geçirilmesinin büyüme potansiyelini önemli ölçüde artırabileceğini değerlendirmektedir.

Gıda fiyatlarında beklenen kısmi düzeltmenin katkısıyla kısa vadede enflasyonun düşeceği öngörülmektedir. Bununla birlikte, son dönemde yaşanan döviz kuru hareketleri çekirdek enflasyon eğilimindeki iyileşmeyi geciktirmiştir. Bu çerçevede, küresel piyasalardaki belirsizlikler ile enerji ve gıda fiyatlarındaki oynaklıklar da dikkate alındığında, para politikasındaki temkinli yaklaşımın sürdürülmesi gerekmektedir. Bu değerlendirmeler doğrultusunda Kurul, faiz oranlarının sabit tutulmasına karar vermiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ekonomik Büyüme

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2015 yılının 1.çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %2,3'lük artışla 30 milyar 89 milyon TL olmuştur. Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde ise 2015 yılının 1. çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,8'lik artışla 443 milyar 189 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %2,7'lik artışla 1 milyar 390 milyon TL, cari fiyatlarla %17'lik artışla 17 milyar 458 milyon TL olmuştur.

Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 18 milyar 873 milyon TL, cari fiyatlarla %9'luk artışla 268 milyar 473 milyon TL olmuştur.

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,3 artarken hane halklarının nihai tüketim harcamaları sabit fiyatlarla %4,5'lik bir yükseliş göstermiş ve 20 milyar 982 milyon TL olmuştur.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının 1.çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,9'luk artışla 66 milyar 891 milyon TL, sabit fiyatlarla %2,5'lik artışla 3 milyar 211 milyon TL olarak gerçekleşirken mal ve hizmet ihracatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %2,3'lük artışla 117 milyar 695 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,3'lük azalışla 7 milyar 858 milyon TL olmuştur.

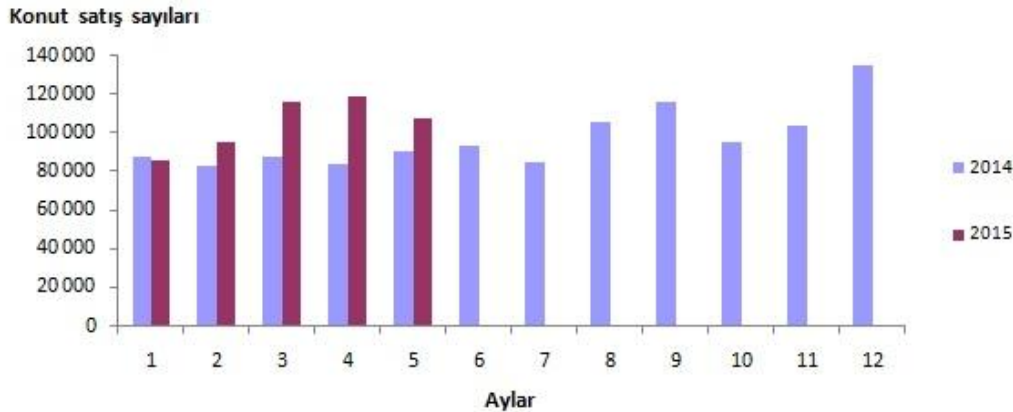
Mal ve hizmet ithalatı, 2015 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %1,8'lik artışla 136 milyar 795 milyon TL, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 8 milyar 703 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Konut Sektörü

Türkiye'de Mayıs ayında 107.888 konut satılmıştır. **1**

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,4 oranında artarak 107.888 olmuştur Konut satışlarında, İstanbul 21.576 konut satışı ile en yüksek paya (%20) sahip olurken satış sayılarına göre İstanbul'u, 12.816 konut satışı (%11,9) ile Ankara, 6.221 konut satışı (%5,8) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan, 41 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut satış sayıları, 2014-2015



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 oranında artış göstererek 40.086 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %37,2 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.955 konut satışı ve %22,3 pay ile ilk sırayı almıştır.

Diğer konut satışları(ipoteksiz) Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,9 oranında artarak 67.802 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.621 konut satışı ve %18,6 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %58,5 olmuştur. Ankara 7.332 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer alırken Ankara'yı 3.912 konut satışı ile Antalya izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il, 6 konut ile Hakkari olmuştur.

1: Türkiye İstatistik Kurumu Mayıs Haber Bülteni

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Satış şekline göre konut satışı, Mayıs 2015

Satış durumuna göre konut satışı, Mayıs 2015



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 artarak 49.001 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %45,4 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 10.246 konut satışı ile en yüksek paya (%20,9) sahip olurken, İstanbul'u 5.108 konut satışı ile Ankara ve 2 445 konut satışı ile Antalya izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %20,4 artış göstererek 58.887 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11.330 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,5 olmuştur. Ankara 7.708 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 961 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılarla yapılan konut satışlarında, Mayıs 2015'te ilk sırayı 636 konut ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 546 konut satışı ile Antalya, 128 konut satışı ile Bursa, 111 konut satışı ile Aydın, 104 konut satışı ile Yalova ve 90 konut satışı ile Trabzon izlemiştir.

Konut Stok Oranları (Bitmiş ve Bitmemiş Stokların Satış Yüzdeleri)

Haziran ayında satışı gerçekleştiren markalı konutların %19'u bitmiş konutların stoklarından oluşurken, geri kalan %81'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %21'i, Avrupa yakasında ise %8'i bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır. **2**

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

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Haziran ayında peşinat oranı %27, senet oranı %55 ve banka kredisi oranı %18 olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Piyasasındaki Mevcut Ekonomik Göstergeler

Özellikle 2015 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda USD'nin gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermektedir. 2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Perakende Pazarı

Pazarın Genel Görünümü

2014 yılsonu itibariye 30 ilde hiçbir alışveriş merkezi bulunmazken, 2016 yılsonuna kadar toplam 29 ilde, 79 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir. Kullanıcı alışkanlıklarının değişmesiyle beraber alışveriş merkezleri, ziyaretçi sayılarını arttırmaya ve ziyaretçilerin alışveriş merkezlerinde daha fazla vakit geçirmelerine yönelik farklı kullanımlara yer vermeye çalışmaktadır. Bunun yanı sıra, alışveriş merkezleri konsept ve mağaza karması değişikliklerine giderek ciro, kira rakamları ve ziyaretçi sayılarını arttırmaya çalışmaktadır. Kullanıcıların değişen ihtiyaçlarını karşılama noktasında, değişime ayak uyduramayan merkezlerin mevcut rekabet ortamında ayakta kalmaları gün geçtikçe zorlaşmaktadır .3

Ofis Pazarı

Kira Rakamları

2015 yılı birinci çeyreğindeki ortalama kira rakamlarına bakıldığında Ümraniye, Kozyatağı/Ataşehir, Maslak ve Merkezi İş Alanı (MİA) bölgelerinde az oranda artış, Altunizade, İstanbul-Doğu, Kavacık ve İstanbul-Batı bölgelerinde az oranda azalış görülmektedir.

Mevcut Arz ve Geliştirme Pazarı

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

A sınıfı ofis boşluk oranları 2015 birinci çeyreğinde %20,19 ve %21,67'ye yükselmiştir. Genel olarak boşluk oranlarının artması stoktaki artıştan kaynaklanmaktadır. Maslak bölgesinin ofis arzına eklenen Spine Tower, Maslak No/1 ve Uniç İstanbul, bölgedeki boşluk oranını %25,86'ya yükseltmiştir. MİA'daki mevcut arza Zorlu Center ofis binası eklenmiştir. Stoktaki bu artışa rağmen bölgedeki boşluk oranları bir miktar azalarak %18,08 olmuştur. Kozyatağı/Ataşehir bölgesi boşluk oranındaki düşüşün sebebi de stoka yeni eklenen ofis binasının satılmıştır olmasıdır.

Gelecek Stok

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 1.369.534 m² ofis alanının %35'i Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %20'si Merkezi İş Alanı'nda ve %22'si Kağıthane/Cendere'de, %10'u Maslak'ta, %9'u Ümraniye'de ve %3'ü de Altunizade'de inşa edilecektir.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

30.06.2015 tarihi itibarıyla portföy değeri 2.978 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

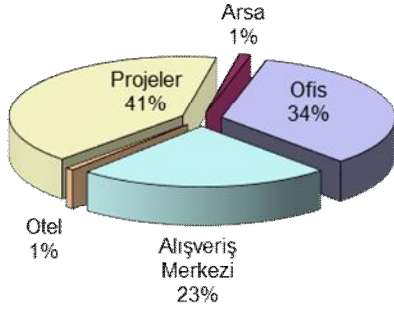
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.06.2015	31.12.2014
Gayrimenkuller Toplamı	2.770.506	2.765.833
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	206.834	139.036
İştirakler	500	500
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	2.977.840	2.905.369

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

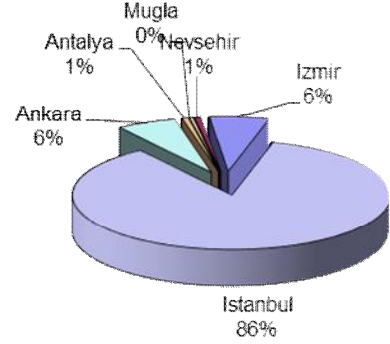
30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin portföy yatırımlarının ekspertiz değerleri bazında yaklaşık %93'ü gayrimenkul sektörde 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; %34'ü ofis, %23'ü alışveriş merkezi, %1'i otel, %41'i projeler ve %1'i arsa şeklindedir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul' da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %86, Ankara %6, Antalya %1, İzmir %6 ve Nevşehir %1 şeklindedir.

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; %59 ofis, %40 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			950.333.600	59%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	19.12.2014	546.000.000	34%
Ankara İş Kulesi	01.10.1999	23.12.2014	107.300.000	7%
Maslak Binası	14.05.2001	26.12.2014	82.248.600	5%
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	28.04.2008	22.06.2015	55.000.000	3%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.04.2008	26.12.2014	37.200.000	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	23.12.2014	31.590.000	2%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	23.12.2014	29.500.000	2%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	23.12.2014	17.200.000	1%
Ofis Lamartine	24.08.2010	18.12.2014	44.295.000	3%
Alışveriş Merkezleri			641.742.650	40%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	19.12.2014	390.000.000	24%
Real Hipermarket Binası	28.06.2001	19.12.2014	81.000.000	5%
Kule Çarşı	11.10.1999	19.12.2014	54.000.000	3%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	23.12.2014	10.142.650	1%
Marmarapark	28.06.2001	23.12.2014	106.600.000	7%
Oteller			21.505.000	1%
Kapadokya Lodge Otel	07.10.2010	23.12.2014	21.505.000	1%
Toplam			1.613.581.250	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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
İş Kuleleri Kule 2	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.197.950 TL / 315.445 USD	789.636 USD
İş Kuleleri Kule 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.395.257 TL	956.400 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	746.611 TL	610.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	379.318 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	315.000 TL	210.500 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	265.000 TL	181.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	133.000 TL	87.000 TL
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	221.659 USD	250.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	3.100 TL/ 127.454 USD	200.000 TL
Kapadokya Lodge Otel(*)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	3 Yıl	100.000 TL	86.958 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.043.680 TL / 369.500 USD / 8.026 EURO	891.450 USD
Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	257.705 TL/ 316 USD	228.926 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	46.193 TL	57.900 TL
Real Hipermarket Binası	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	160.982 EURO	250.000 TL
Marmarapark	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	270.830 USD
Ofis Lamartine(**)	Muhtelif	01.04.2013	5 Yıl	158.178 TL	102.480 TL
Çınarlıbahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.700 TL	8.300 TL

(*) 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. Bu kapsamda 2014 yılında taşınmazdan 1.286.917 TL kira geliri elde edilmiştir.

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

30.06.2015 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (üst hakkı geliri dahil) yaklaşık 65 milyon TL olup, kira gelirlerinin %59'u ofis, %40'ı alışveriş merkezi ve %1'i otel yatırımlarımızdan elde edilmektedir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

I- Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Proje

a_Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi

Şirketin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde geliştirilen finansman ve arsa dâhil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 265-270 milyon USD tutarında olması beklenen "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesinde üst yapı inşaat çalışmaları devam etmektedir. Anahtar teslim yatırım modeliyle geliştirilmekte olan proje, 25 yıllığına T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır. Projenin yıllık kira bedeli yapılan anlaşma gereği, kesinleşecek toplam geliştirme maliyeti üzerinden belirlenecektir. 2015 yılı 3. çeyreğinden itibaren aşamalı olarak kiracısına teslim edilmesi planlanan projemizden elde edilmesi beklenen yıllık kira geliri 22-24 milyon USD düzeyindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

Projenin ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 25.12.2014 tarihindeki değeri 304.100.000 TL olarak belirlenmiştir.

b_Tuzla Karma Proje:

"Teknoloji ve Operasyon Merkezi "ne bitişik parselde, bu proje ile bir bütün olarak tasarlanan, ofis blokları ile ticari alandan oluşan "Tuzla Karma Proje" geliştirilmektedir. Üst yapı inşaat çalışmaları devam eden projenin arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 100-105 milyon USD düzeyinde olması öngörülmektedir. 2015 yılının son çeyreğinde teslim edilmesi planlanan projeden beklenen kira geliri yıllık 6-6,5 milyon USD civarındadır.

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

Projenin ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 25.12.2014 tarihinde ki değeri 174.500.000 TL olarak belirlenmiştir.

II-İzmir Ege Perla Projesi

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir'de, şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen bölgesinde geliştirilmekte olan Ege Perla, yaklaşık 160-170 milyon USD tutarında yatırım bedeline sahiptir. Konak ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla' da; alışveriş merkezi ile 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte konut, ofis ve home-ofis yer almaktadır. Projede yer alan tüm ünitelerin satışlarından yaklaşık 10-15 milyon USD satış karı beklenmekte olup, satılan ünitelere ilişkin net satış karının yarısı proje arsasının satın alındığı T. İş Bankası A.Ş. ile paylaşılacaktır.

Halihazırda üst yapı inşaat çalışmaları devam eden projenin 2016 yılı ilk yarısında tamamlanması öngörülmektedir. 2016 yılında faaliyete geçmesi planlanan AVM' den yıllık 8-10 milyon USD civarında kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 29.12.2014 tarihindeki değeri 167.652.000 TL olarak belirlenmiştir.

III-İstanbul Finans Merkezi Projesi

Şirketimizin, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde hayata geçirilecek olan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi" bünyesinde yer alan arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı 18 katlı, ofis ile ticari alanlardan oluşan karma projeye ilişkin yapı ruhsatı alınmıştır. 71.155 m2 inşaat alanına sahip karma projenin tamamlanmasıyla birlikte, yaklaşık 200 milyon USD tutarında değer yaratılması öngörülmektedir. Arsa ve finansman dâhil toplam geliştirme maliyetinin 100-110 milyon USD olması beklenen projedeki ünitelerin tamamının kiralanması halinde yıllık 9-11 milyon USD kira geliri beklenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 24.12.2014 tarihindeki değeri 122.455.000 TL olarak belirlenmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IV-Kartal Manzara Adalar Projesi

İstanbul Kartal'da geliştirilmekte olan konut, ofis ve ticaret alanlarından oluşan karma projenin yatırım değerinin yaklaşık 240-250 milyon USD (640-660 milyon TL) civarında olması beklenmektedir. Perkins Eastman tarafından tasarlanan projenin Kartal Bölgesi için değer artırıcı ve standartları yükseltici nitelikte olacağına inanılmaktadır. Hasılat paylaşım modeliyle gerçekleştirilmekte olan projedeki konut satışlarından, toplamda 750-800 milyon TL satış hasılatı, ofislerin ve ticaret alanlarının kiralanmasından ise toplamda 30-35 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 çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.*

Projenin ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Kasım ve Aralık ayında hazırlanan ekspertiz raporlarında ki değeri toplam 168.225.000 TL'dir.

V- Topkapı İnİstanbul Projesi

İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesinde bulunan, Şişecam Grubu'na ait eski Topkapı Fabrikası arsası, Timur Gayrimenkul (NEF) ile ortak proje geliştirmek üzere, 2013 yılının son çeyreğinde portföye dahil edilmiştir. Şirketimiz ile Timur Gayrimenkul (NEF) ile %50-50 maliyet ve hasılat paylaşımı ile geliştirilmekte olan "İnİstanbul" isimli konut projesine ilişkin yapı ruhsatı alınmıştır. 4 farklı proje olarak geliştirilecek olan İnİstanbul Projesinde yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,4-1,6 milyar TL ciro elde edilmesi beklenmekte olup, projenin arsa kredi ve tüm giderler dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 1-1,1 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir. **

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 25.12.2014 tarihindeki değeri 357.925.000 TL belirlenmiş olup payımıza düşen %50'lik kısmı için ekspertiz değeri 187.962.500 TL olarak esas alınmıştır.

Tamamlanan Projeler

I-Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi

İstanbul, Tuzla İlçesinde, "Çınarlı Bahçe Tuzla" isimli konut projesi geliştirilmiştir. E-5 Karayoluna ve yeni planlanan Tuzla Marina Projesi'ne 3 km. mesafede bulunan Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi, Tuzla'nın sayfiye özelliğine yakışır bir şekilde az katlı evlerden oluşmaktadır. 476 adet konuttan oluşan projede ünite teslimatları Ağustos 2013'te başlamıştır. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla toplam 474 adet konutun satışı gerçekleşmiş olup 473 konut hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Arsa Yatırımları:

Şirketin arsa arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	26.12.2014	25.665.000	87%
Levent Arsası	11.10.1999	19.12.2014	3.806.500	13%
Toplam			29.471.500	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.

*: 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 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		30.06.2015
Döviz Varlıklar	157.568.124	76,2%
Vadeli Döviz Tevdiat	157.423.479	76,1%
Vadesiz Döviz Tevdiat	144.645	0,1%
TL Varlıklar	47.231.493	57,9%
Vadeli TL Mevduat	0	0,00%
Vadesiz TL Mevduat	10.483.677	5,07%
Devlet Tahvili-Hazine Bonosu	0	0,00%
Özel Kesim Tahvili- Bonosu	791.105	0,38%
Yatırım Fonu	35.948.376	17,55%
Ters-repo	8.336	0,00%
Diğer Hazır Değerler*	2.034.079	0,98%
Genel Toplam	206.833.697	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %7'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 206.833.697 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %76'lık bölümü döviz hesaplarından, %17'lik kısmı yatırım fonundan (İş Portföy Şemsiye fonu ve 801 fon), %5'lik kısmı vadesiz TL mevduattan, kalan kısım ise özel kesim tahvil-bonosu ve ters-repodan işleminden oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %47 oranında artmıştır. (31.12.2014: 139.035.942 TL). Söz konusu artış, 10.04.2015'de T. İş Bankası A.Ş' den kullanmış olduğumuz 153.000.000 TL kredinin USD'ye dönülerek vadesiz USD hesabımız nezdinde tutulmasından kaynaklanmaktadır.

30.06.2015 itibarıyla, Şirket'in para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık %9'u İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından değerlendirilmektedir.

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 01.07.2015 tarihinde Şirket, Anonim şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müsterek 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.

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1.223 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,5'ini temsil etmektedir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2015 yılı ilk 6 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 6,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)**
Ocak-Aralık 2013	3,4	1,09
Ocak-Aralık 2014	2,7	1,24
Ocak-Haziran 2015	6,7	1,64

*:Projeler kapsamında satışı yapılan konutlar için Pos cihazından alınan tutarlardan kaynaklanan alacaklardır.

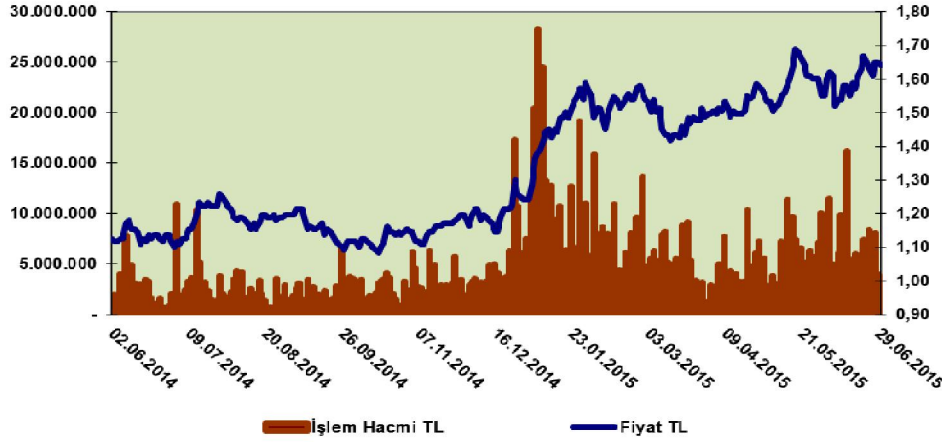
** : 2015 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi ve bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

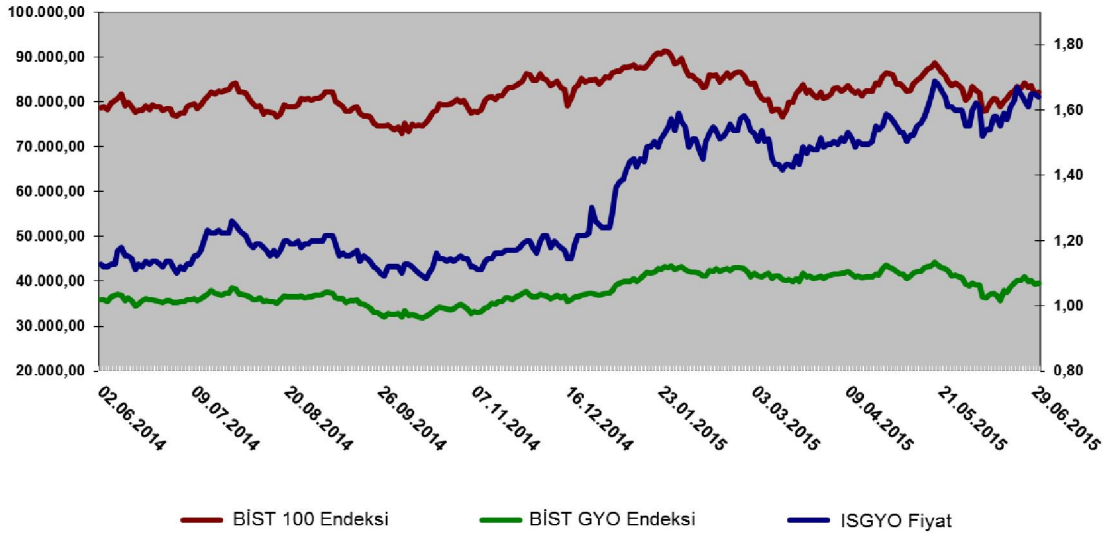
Halihazırda BİST 100 Endeksinde işlem gören Şirketimiz, artan piyasa değeri ve işlem hacminin etkisiyle 1 Temmuz-30 Eylül döneminde BİST 50 Endeksinde dâhil edilmiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (30.06.2014 - 30.06.2015)



BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka/aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre, Haziran ayı içerisinde hisse senedimizle ilgili olarak yaklaşık 11,1 milyon dolar tutarında alış, 10,6 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleşmiş ve hisse senedimizin Haziran ayı net alış bakiyesi yaklaşık 0,5 milyon dolar olmuştur. Aynı dönem içerisinde, Ulusal Pazar'da 339,5 milyon dolar tutarında net alış, Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde ise yaklaşık 40,8 milyon dolar tutarında net satış gerçekleştirilmiştir.

BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2015 yılının ilk 6 aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %4 oranında değer kaybederken, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %6 oranında, İş GYO hisse senedi ise %32 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.06.2015 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %23,3 oranında artarak 2.293.248.845 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2014: 1.859.866.857 TL) Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %52, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %48'dir.

30.06.2015 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.108 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %45'lik bölümü banka kredisinden, %18' i çıkarılmış tahvillerden, %3'lük kısmı ise Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'den devralınan İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (35,9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %1'lik bölümü ise finansal kiralama borcundan oluşmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine kıyasla brüt karda %7 artış olmuş ancak buna rağmen USD kurunda gerçekleşen önemli artış nedeniyle oluşan kambiyo zararı ile pazarlama ve satış giderlerindeki 10,4 milyon TL'lik artış neticesinde net dönem karı 21.158.570 TL olarak gerçekleşmiştir. (30.06.2014: 41.459.160 TL)

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.06.2015	31.12.2014
Toplam Varlıklar	2.293.249	1.859.867
Özkaynaklar	1.185.021	1.211.491
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.108.228	648.376
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	48,33%	34,86%
Toplam Finansal Borç	718.954	477.527
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	31,35%	25,68%

(Bin TL)	01.01.2015- 30.06.2015	01.01.2014- 30.06.2014
Hasılat	73.111	68.337
Satışların Maliyeti	22.463	20.914
Brüt Kar	50.648	47.423
Faaliyet Karı	44.005	41.338
Net Dönem K/Z	21.159	41.459
Brüt Kar / Satışlar (%)	69,28%	69,40%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	1,79%	3,56%

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	14.551.437	7.231.835	36.159.175	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	75.825.339	29.037.199	177.769.852	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı'nda kullanılmaktadır. 1

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
30.12.2013	Türk Lirası (TL)	11,90	46.991.508	53.041.548	T.İş Bankası A.Ş'den Zeytinburnu arsası alımında kullanılmıştır. 2

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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	29.764.035	124.217.685	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı'nda kullanılmaktadır. ¹

30 Haziran 2015 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri 23.067.628,96 TL'dir.

1Şirketin Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesindeki nakit ihtiyacı dolayısıyla 110 milyon USD tutarında bir proje finansman ihtiyacı doğmuştur. Bu amaçla farklı finansman kuruluşlarından teklifler alınmıştır. T. İş Bankası A.Ş. tarafından 04.10.2013'te tahsis edilen, 2 yılı anapara ödemesiz, 8 yılı anapara ödemeli, toplam 10 yıl vadeli proje finansmanı teklifi Şirketimizce uygun bulunmuştur. 19.12.2014' te kredinin limiti 135.000.000 USD' ye yükseltilmiştir. 30.06.2015 tarihine kadar bu kapsamda kullanılan kredi anapara tutarı 75.000.000 USD'ye ulaşmıştır. 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.

2İlgili kredi, mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi A.Ş' ye ait olan Zeytinburnu ilçesinde bulunan arsanın alımı için kullanılmıştır. 4 yıl vadeli olan kredinin, ilk 1,5 yılı anapara ödemesiz, kalan 2,5 yılı 6 ayda bir kez altı eşit taksitte anapara geri ödemelidir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul'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.

b) Çıkarılmış Tahviller

Çıkarılmış tahvillere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

1. Tertip Tahvil İhraç Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
8.4.2014	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,25 oranında ek getiri 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 10.04.2014 olup, itfa tarihi 7.4.2016'dır.

2. Tertip Tahvil İhraç Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
9.7.2014	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,00 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.

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 finansal kiralama sözleşmesi yapmıştır. 30.06.2015 itibarıyla mali tablolarındaki finansal kiralama tutarı 9.965 bin TL'dir. Tutarın 5.253 bin TL'si kısa vadeli, 4.712 TL'si ise uzun vadeli leasing borcudur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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'in faaliyetleriyle bütünleşik riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar 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	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)
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi
Ödenen Ücret	Otopark dışındaki yerler için m ² 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	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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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
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.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	10.12.2014
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 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 %
Aysel Aktan	33,33
Nalan Karataş	33,33
Ömür Remzi Demirel	13,21
Olca Serdar Yılmaz	10,12
Levent Caner Yüce	10,00
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız, tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 yılı içerisinde değerlendirme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Mustafa Hacısalihoğlu	39
Ömer Lütfü Somun	16
M. Sedat Özkan	15
Barbaros Ergen	28
Oğuz Tunç Ersöz	1
Ömer Hacısalihoğlu	1
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	14.10.2014
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 yılı içerisinde değerlendirme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayede Payı %
Onur Kaymakbayraktar	39
Tayfun Kuru	20
Barış Metekoğlu	20
Mehmet Ayıkır	20
Mehmet Turgay Kaymakbayraktar	1
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.12.2014
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2014 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	Sermayede Payı %
Ferruh Tunç	25
Murat Alsan	15
Ruşen Fikret Selamet	10
Hatica Nesrin Tuncer	10
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	Sermayede Payı %
Adnan Nas	40
Zeki Gündüz	15
Kadir Baş	15
Mehmet Faruk Sabuncu	15
Diğer	15

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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	05.01.2015 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı

VIII- DİĞER KONULAR

Şirket, SPK tarafından 21 Mart 2014 tarihinde onaylanan 200.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde, 8 Nisan 2014 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 100.000.000 TL nominal değerdeki 1. Tertip tahvil ihracının ek getiri oranı %2,25 olarak gerçekleştirmiştir. Tahvilin vade başlangıç tarihi 10 Nisan 2014 olup, itfa tarihi 07 Nisan 2016'dır. Tahvil nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle 100.000.000 TL nominal değerli, 2 yıl vadeli, değişken faizli, 3 ayda bir kupon ödemeli olarak gerçekleştirmiştir.

Şirketin T. İş Bankası A.Ş' den 04.10.2013' te USD olarak almış olduğu 135.000.000 TUTOM kredisinden 75.000.000 USD' lik kullanımda bulunulmuş, kullanılmayan 60.000.000 USD tutarındaki kısmı ise 10.04.2015'te 153.000.000 TL'ye çevrilmiş ve ilgili TL kredinin teminatı kapsamında 01.07.2015' te İş Kuleleri Kule Çarşısı ve Kule-2 üzerinde 185.000.000 TL bedelle 2.dereceden ipotek tesis edilmiştir.

2015 yılı içerisinde yapılmış yardım veya bağışlarımız bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30.06.2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 72'dir. (31.12.2014: 69)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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	03.11.2014
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 2014_400_120_1
Değerleme Tarihi	19.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 600.000.000 TL / KDV DAHİL 708.000.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	209.750.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410001
Değerleme Tarihi	15.12.2014-23.12.2014
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 107.300.000 TL / KDV DAHİL 126.614.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	40.597.200 TL

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410006
Değerleme Tarihi	24.12.2014-26.12.2014
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 82.248.600 TL / KDV DAHİL 97.053.348 TL
Sigorta Değeri(TL)	14.579.700 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410003
Değerleme Tarihi	15.12.2014-23.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Altındağ ilçesi,Fevzipaşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 31.590.000 TL / KDV DAHİL 37.276.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	11.768.600 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410004
Değerleme Tarihi	15.12.2014-23.12.2014
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 29.500.000 TL / KDV DAHİL 34.810.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.951.250 TL

Değerleme Konusu	Antalya-Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410005
Değerleme Tarihi	16.12.2014-23.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 341 ada, 77 parsel 479 m2 alanda kayıtlı kağır bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 17.200.000 TL / KDV DAHİL 20.296.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.332.000 TL

Değerleme Konusu	Güneşli-Operasyon Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.06.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.06.2015 İŞGYO-1506001
Değerleme Tarihi	16.06.2015-19.06.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, Dereboyu mevkii, 4 pafta, 4978 parsel 13.120,86 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas bahçeli bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 55.000.000 TL / KDV DAHİL 64.900.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	13.174.530 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Sirkeci Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 ISGYO-1410008
Değerleme Tarihi	24.12.2014-26.12.2014
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 37.200.000 TL / KDV DAHİL 43.896.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.392.600 TL

Değerleme Konusu	Kapadokya Lodge Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	15.12.2014
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 003-2014/7214
Değerleme Tarihi	19.12.2014
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 HARİÇ 21.505.000 TL / KDV DAHİL 25.375.900TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2014
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 - 2014_400_120_2
Değerleme Tarihi	19.12.2014
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 HARİÇ 390.000.000 TL / KDV DAHİL 460.200.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	143.500.000

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.12.2014 ISGYO-1410002
Değerleme Tarihi	15.12.2014-23.12.2014
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 HARİÇ 10.142.650 TL / KDV DAHİL 11.968.327 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.710.250 TL

Değerleme Konusu	Real Hipermarket Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2014
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 2014_400_120_03
Değerleme Tarihi	19.12.2014
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 HARİÇ 81.000.000 TL / KDV DAHİL 95.580.000 TL

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2014
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 2014_400_120_4
Değerleme Tarihi	19.12.2014
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 HARİÇ 106.600.000 TL / KDV DAHİL 125.788.000 TL

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	14.10.2014
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 2014/0003
Değerleme Tarihi	12.12.2014 - 22.12.2014
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 HARİÇ 2.558.567 TL / KDV DAHİL 3.019.109 TL
Sigorta Değeri(TL)	941.746 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Tuzla Ticaret ve Teknoloji Operasyon Merkezi 1 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	14.10.2014
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 - 2014/0002
Değerleme Tarihi	16.12.2014 - 22.12.2014
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 m ²
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 304.100.000 TL / KDV DAHİL 358.838.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Ticaret ve Teknoloji Operasyon Merkezi 2 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	14.10.2014
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 - 2014/0002
Değerleme Tarihi	16.12.2014 - 22.12.2014
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 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 174.500.000 TL / KDV DAHİL 205.910.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 İŞGYO-1410010
Değerleme Tarihi	15.12.2014-23.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 167.652.000 TL / KDV DAHİL 197.829.360 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	15.12.2014
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2014 003-2014/7215
Değerleme Tarihi	18.12.2014
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 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 44.295.000 TL / KDV DAHİL 52.268.100 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	28.11.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014 İŞGYO-1410009
Değerleme Tarihi	24.12.2014-26.12.2014
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 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 25.665.000 TL / KDV DAHİL 30.284.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.10.2014
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.11.2014- 2014/0004
Değerleme Tarihi	18.11.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.725 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 167.800.000 TL / KDV DAHİL 198.004.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2014
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 2014 400 120 5
Değerleme Tarihi	19.12.2014
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 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 3.806.500 TL / KDV DAHİL 4.491.670 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.12.2014
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2014 003-2014/7217
Değerleme Tarihi	19.12.2014
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 122.455.000 TL / KDV DAHİL 144.496.900 TL

Değerleme Konusu	Zeytinburnu Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.12.2014
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2014 003-2014/7216
Değerleme Tarihi	19.12.2014
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta, 2905 Ada 17 Parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 187.962.500 TL / KDV DAHİL 221.795.750 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30.Haz.15	31.Ara.14
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	206.833.696	139.035.941
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.886.409.159	1.602.337.177
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		198.721.719	116.886.785
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	2.292.464.574	1.858.759.903
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	718.954.462	477.526.885
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	515.501	41.096
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.184.236.938	1.210.383.684
Diğer kaynaklar		388.757.673	170.808.237
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	2.292.464.574	1.858.759.903
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30.Haz.15	31.Ara.14
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	168.051.803	68.754.157
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)	29.471.500	29.012.446
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	36.671.939	25.279.648
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014	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)	%82	%86	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%9	%8	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%1	%2	Azami %20
6 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%64	%42	Azami %500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%7	%4	Azami %10