

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

31 MART 2018
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

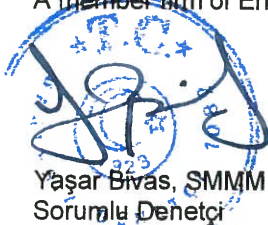
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Nisan 2018 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet 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. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

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

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

30 Nisan 2018
İstanbul, Türkiye

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	2
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2018 – 31 Mart 2018 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	10
• Gayrimenkul Portföyü	10
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	14
• İştirakler	14
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	15
V- Mali Tablolar	16
• Genel Mali Tablo Bilgileri	16
• Finansal Borçlar	16
VI- Şirket İç Sistemleri	19
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	19
VIII- Diğer Konular	22
IX- Ekler	23

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL
Telefon No	: 0850 724 23 50
Faks No	: (212) 325 23 80
İnternet Adresi	: www.isgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	: info@isgyo.com.tr

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

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

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 913.750.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.305.357,11 TL'lik bölümü A grubu ve 912.444.642,89 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 31.03.2018 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	913.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, dönem karından karşılanmak üzere 68.531.250 TL tutarında nakit, 45.000.000 TL tutarında bedelsiz olmak üzere 113.531.250 TL'nin ortaklara temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiş olup, 04.04.2018 tarihinde Şirketin çıkarılmış sermayesinin, 45.000.000 TL tutarında bedelsiz olarak artırılması için Yönetim Kurulu kararı alınmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını sonrası Şirket sermayesi 958.750.000 TL olacaktır.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	403.081.780,24	44,11%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	64.952.937,61	7,11%
Diğer	445.715.282,15	48,78%
Toplam	913.750.000,00	100,00%

MKK'nın 30.03.2018 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 432,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %47'dir. Aynı tarihli takas verilerine göre, Şirket sermayesinin yaklaşık %15'i yabancı yatırımcıların portföyündedir.

Yönetim Kurulu

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Ömer Karakuş	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Prof. Dr. Arzu Erdem	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nihat Uzunoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
İ. Hakkı Akşener	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Türk	Yönetim Kurulu Üyesi	-

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirketin 21 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Vergi Usul Kanununa göre tutulan 31 Aralık 2017 tarihli yasal kayıtlarda yer alan 221.768.688,61 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden Yönetim Kurulu'nun 2017 yılı dönem karının dağıtılmasına ilişkin kar dağıtım önerisi çerçevesinde kar dağıtım yapılmasına ve bu kapsamda net dönem karından karşılanmak üzere 45.000.000 TL tutarında bedelsiz kar payı, 68.531.250 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına ve nakit kar payı dağıtım işlemlerine 27.03.2018 tarihinde başlamasına karar verilmiştir.

Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 27.03.2018 tarihinde başlamış ve 29.03.2018 tarihinde tamamlanmıştır. Pay biçiminde dağıtılacak kar payı kapsamında sermaye artırım işlemleri için 10.04.2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru onaylanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK 2018 – 31 MART 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

FED Toplantısı ve Yurtdışı Kaynaklı Gelişmeler

FED 21 Mart 2018 tarihli toplantısına ait tutanaklara göre, beklentiler dâhilinde politika faiz oranında %0,25 oranında artış gerçekleştirmiştir. Ayrıca, 2018 yılı için toplamda üç kez daha faiz artırımını olabileceği beklentilerini korumuşlardır.

Avrupa Merkez Bankası (AMB) 8 Mart 2018 tarihli toplantısında beklentiler dâhilinde para politikası faizlerinde bir değişikliğe gitmemiştir. Bununla birlikte büyümenin yukarı yönlü sürprizler yapmasına rağmen enflasyonun ılımlı kaldığı yinelenmiştir.

Türkiye'deki Başlıca Ekonomik Gelişmeler

2018 yılının birinci çeyreğinde Standard and Poor's ve Fitch Ratings Türkiye ile ilgili not değişikliğine ilişkin bir karar açıklamamıştır. Moody's, ise 8 Mart 2018 tarihinde Türkiye'nin kredi notunu Ba1'den Ba2'ye ve görünümü negatiften durağana çevirdiğini açıklamıştır. Moody's not indiriminin temel gerekçeleri olarak kurumsal sağlamlıkta devam eden erozyonu ve yüksek dış borç ve politik risk nedeniyle artan harici finansal şok riskindeki artışı öne sürmüştür.

Türkiye Cumhuriyeti'nin 31.03.2018 itibarıyla önde gelen üç reyting kuruluşundan aldığı yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notları aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:

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

İhracat 'ta Artış

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

İhracatçı Sektörler	2017 Ocak – Mart (Bin TL)	2018 Ocak – Mart (Bin TL)	Değişim (%)
Tarım sektörü	6.853.950	7.773.191	13,41%
Sanayi sektörü	41.514.618	49.509.725	19,26%
Madencilik sektörü	1.405.067	1.466.361	4,36%
Toplam İhracat	49.773.635	58.749.276	18,03%

2018 yılının ilk üç ayında Türkiye'nin toplam ihracatı geçen yılın aynı ayına göre %18,03 artmıştır. İhracat rakamları içinde önemli paya sahip olan sanayi sektörü ihracatındaki artış %19,26 olarak gerçekleşmiştir.

Kurlardaki Değişim

2017 ve 2018 yıllarının ilk çeyrekleri itibarıyla döviz kurlarının seyri aylık bazda aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

USD / TL	Ocak	Şubat	Mart
2017	3,75	3,67	3,67
2018	3,77	3,78	3,89

EURO / TL	Ocak	Şubat	Mart
2017	3,98	3,90	3,92
2018	4,60	4,67	4,80

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

TÜFE'de 2018 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,23 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,14 artış gerçekleşmiştir. ¹

Tüketici fiyat endeksi, Mart 2018

[2003=100]

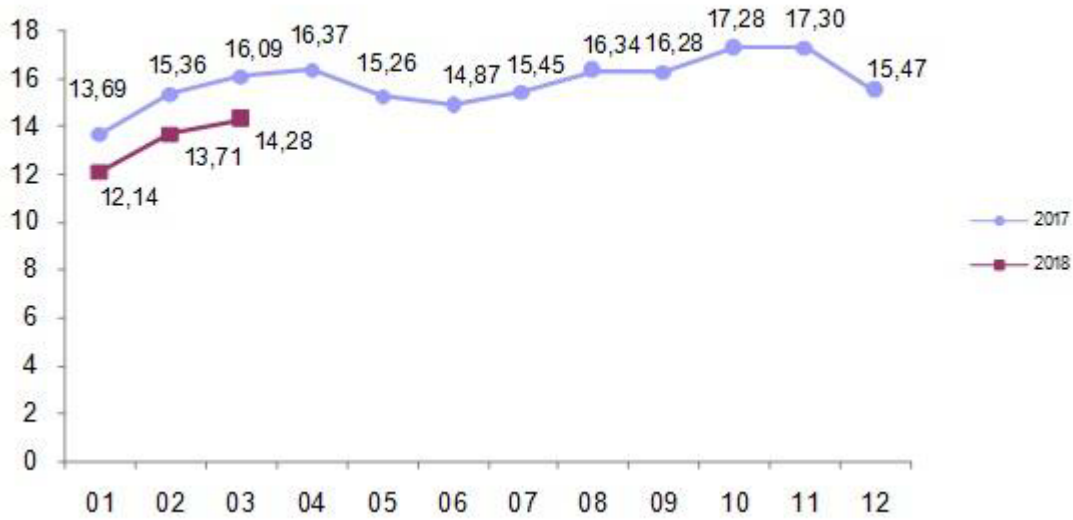


Yİ-ÜFE'de, 2018 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,28 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,35 artış yaşanmıştır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Mart 2018

[2003=100]

(%)



Yukarıdaki tablolardan da anlaşıldığı üzere, TÜFE ve özellikle Yİ-ÜFE bir önceki yılın birinci çeyreğindeki veriler dikkate alındığında bir miktar azalma yaşandığı görülmektedir.

¹:Türkiye İstatistik Kurumu Tüketici/Üretici Fiyat Endeksi Nisan Haber Bülteni

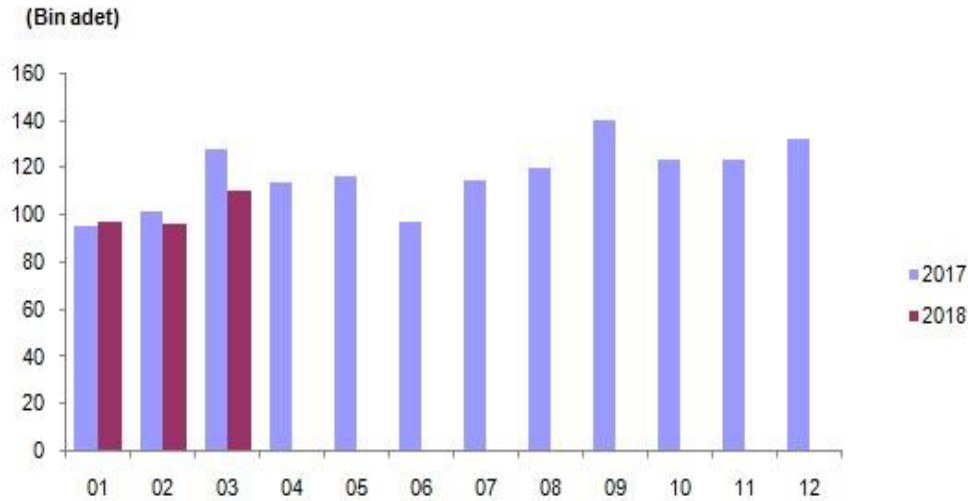
TCMB'nin Faiz Politikası

7 Mart 2018 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısı sonrasında faiz oranlarında değişikliğe gidilmemiştir ve geç likidite penceresi borç verme faiz oranı yüzde 12,75'te sabit tutulmuştur. Marjinal fonlama faizi (borç verme) (%9,25), gecelik borç alma (%7,25) ve bir hafta vadeli repo ihale faiz oranlarında (%8) bir değişikliğe gidilmemiştir. Kurul, enflasyon görünümünde baz etkisi ve geçici faktörlerden bağımsız, belirgin bir iyileşme ve hedeflerle uyum sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun kararlılıkla sürdürüleceğini belirtmiştir. TCMB, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler yakından izlenerek ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapılabileceğini belirtmiştir.

2018 yılında KGF desteğinin daha sınırlı da olsa devam edecek olması yurt içi talebi destekleyen bir faktör olacağı, önümüzdeki dönemde, turizmde süregelen toparlanmanın, küresel büyüme görünümündeki iyileşmenin ve reel kurun destekleyici seyrinin ihracat kanalıyla büyümeye ve cari dengeye olumlu katkısının sürmesi beklendiği belirtilmiştir.

Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Değerlendirmeler**Konut Satış Verileri**

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14 oranında azalarak 110.905 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 18.714 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.269 konut satışı ve %10,2 pay ile Ankara, 6.787 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. ²

Konut satış sayıları, 2017-2018

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %35 oranında azalış göstererek 32.786 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %29,6 olarak gerçekleşmiştir. Ocak- mart dönemi değerlendirildiğinde ise ipotekli konut satışları toplam 89.380 olmuştur.

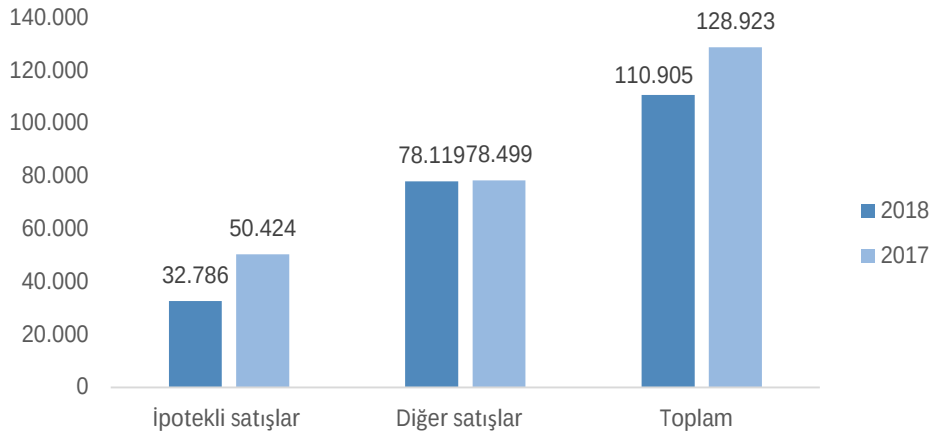
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 oranında azalarak 78.119 olmuştur.

²:Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri Mart Haber Bülteni

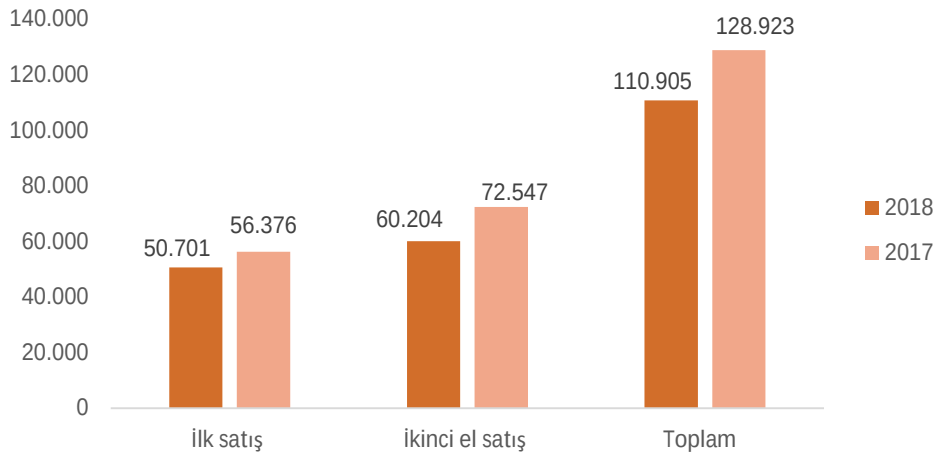
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

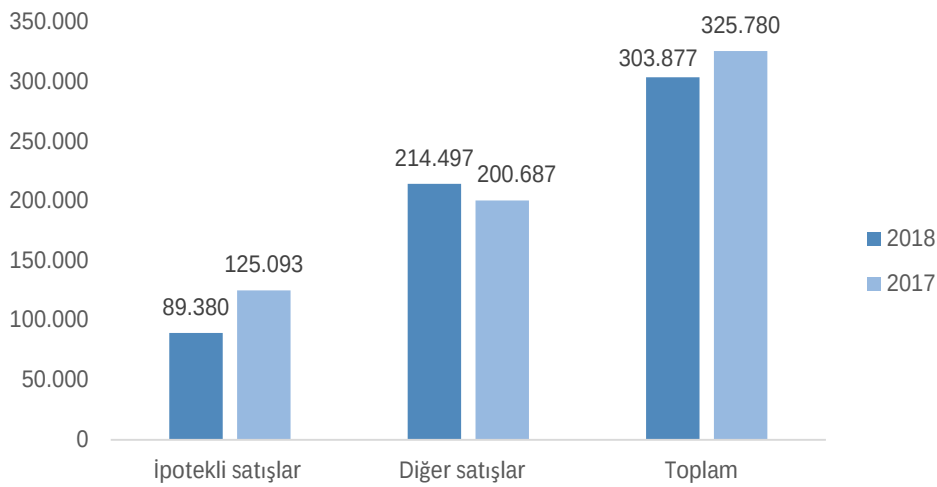
Satış şekline göre konut satışı, Mart 2017- Mart 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2017- Mart 2018



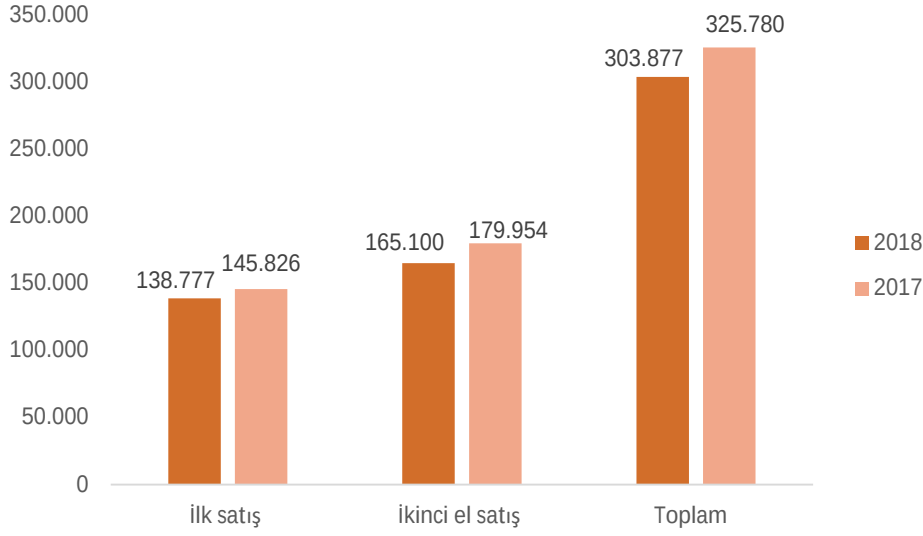
Satış şekline göre konut satışı toplam sayısı, Ocak- Mart 2018



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Satış durumuna göre konut satışı toplam sayı, Ocak- Mart 2018



Mart 2018'de Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %10,1 azalarak 50.701 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %45,7 olmuştur. Ocak-Mart dönemi değerlendirildiğinde ise ilk defa satılan konut satışları bir önceki dönemin altında ve toplam 138.777 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %17 azalış göstererek 60.204 olmuştur. Ocak-Mart ayları arasındaki toplam ikinci el konut satışları ise bir önceki dönemin altında ve toplam 165.100 adet olmuştur

Bu veriler ışığında, Ocak-Mart döneminde 2018 yılında toplamda satılan konut sayısı, bir önceki yıla göre düşüş göstermiş ve 303.877 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,8 artarak 1.827 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Mart 2018'de ilk sırayı 556 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 446 konut satışı ile Antalya, 134 konut satışı ile Trabzon, 109 konut satışı ile Bursa ve 89 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Ocak-Mart aylarını kapsayan süre zarfında toplam yabancılar yapılan konut satış adedi 5.367 olmuştur.

Ticari Gayrimenkuller

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

İstanbul'daki A sınıfı ofis arzı geçtiğimiz yılın 1. çeyreğinde 4,9 milyon m² iken mevcut yılın aynı döneminde söz konusu rakamın 5.3 milyon m²'ye ulaştığı görülmüştür. Ümraniye ve Ataşehir bölgeleri başta olmak üzere Asya yakasında yer alan yeni projelerin inşaat halindeki stokun büyük çoğunluğuna (%78'ine) ev sahipliği yaptığı gözlemlenmiştir.

Çok sayıda kurumsal ofis kiracılarının daha düşük kira seviyeleri için 'kontrat devam ederken yeni bir kontrat görüşmesi' sürecini yürütmekte olduğu ve bazı yabancı şirketlerin dekorasyon maliyeti olmaması ve kontrat iptalinin esnekliği gibi nedenlerle hazır ofisleri tercih etmekte olduğu görülmüştür.

Boşluk Oranları

Merkezi İş Alanlarındaki ortalama boşluk oranları 2017 yılının 1. çeyreğinde %16 seviyelerinde iken bu oranın 2018 yılının aynı döneminde %21 seviyelerine yükseldiği görülmüştür.

Perakende

2018'in birinci çeyreği itibariyle alışveriş merkezi arzı 405 merkezde 12.3 milyon m² olup, bu alanın %37'sini İstanbul'daki Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) oluşturmaktadır. Bu rakamın, 2017'nin ilk çeyreğinde 375 merkezde 11.2 milyon m² olarak gerçekleştiği görülmüştür.

Geçtiğimiz yıllarda önemli bir durgunluk yaşayan perakende pazarının, yatırımcıların teşviklere yönelik olumlu yaklaşımı ve pop-up mağazalar gibi kısa vadeli çözümler sayesinde toparlanma eğilimi gösterdiği gözlemlenmiştir. ³

³: Jones Lang Lasalle Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü – 2018 1. Çeyrek Raporu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

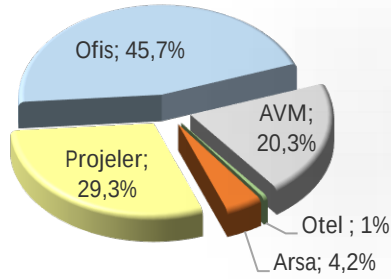
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

31.03.2018 tarihi itibarıyla portföy değeri 5.256.506 bin TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

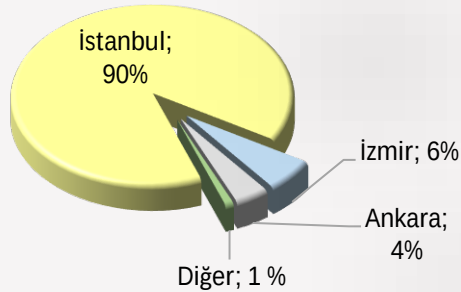
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.03.2018	31.12.2017
Gayrimenkuller Toplamı	5.131.990	5.131.990
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	124.016	83.118
İştirakler	500	500
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	5.256.506	5.215.608

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 sektöründeki yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı; %45,7'si ofis, %20,03'ü alışveriş merkezi, %0,5'i otel, %29,3'ü projeler ve %4,2'si'i arsa şeklindedir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %90, İzmir %6, Ankara %4 ve diğer iller %1 şeklindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira Geliri ve Üst Hakkı Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değer bazında dağılımı; %69 ofis, %30 AVM ve %1 otel şeklindedir. Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Dağılımı
Ofisler			2.344.111.000	69 %
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	27.12.2017	833.910.000 TL	24 %
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	22.12.2017	135.420.000 TL	4 %
Maslak Petrol Ofisi Binası	14.05.2001	22.12.2017	107.635.000 TL	3 %
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	22.12.2017	47.755.000 TL	1 %
Ofis Lamartine	24.08.2010	26.12.2017	50.543.000 TL	1 %
Tuzla Karma (Ofis + Ticari Alan)	8.12.2010	21.12.2017	227.503.000 TL	7 %
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	21.12.2017	941.345.000 TL	28 %
Alışveriş Merkezleri			1.039.464.000	30 %
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	27.12.2017	510.090.000 TL	15 %
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	27.12.2017	66.395.000 TL	2 %
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	25.12.2017	13.030.000 TL	0 %
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	27.12.2017	162.020.000 TL	5 %
Tuzla Çarşı	8.12.2010	21.12.2017	42.879.000 TL	1 %
Ege Perla Alışveriş Merkezi		29.12.2017	245.050.000 TL	7 %
Oteller			25.388.000	1 %
Kapadokya Lodge Otel	7.10.2010	22.12.2017	25.388.000 TL	1 %
Diğer			2.600.000	0,1 %
Tuzla Çınarlı Bahçe Market ve Dükkanlar	14.10.2009	26.12.2017	2.600.000 TL	0,1 %
Toplam			3.411.563.000	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 gelir elde etme açısından daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Ay)
İş Kuleleri Kule 2 & 3 (1)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.820.537 TL / 500 USD	4.524.050 TL
Ankara İş Kulesi (2)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	69.432 TL	455.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	483.104 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	403.596 TL	260.000 TL
Kapadokya Lodge Otel (3)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	12 Yıl	20.000 TL	96.000 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.851.899 TL / 114.4.859 EUR	2.192.440 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	275.170 TL	236.600 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	64.592 TL	57.900 TL
Marmarapark	İSTANBUL 1 Gayrimenkul Yönetimi A. Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	240.950 USD
Ofis Lamartine (4)	Muhtelif	01.04.2013	Muhtelif	151.761 TL	242.866 TL
Çınarlı Bahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.361 TL	8.300 TL
TUTOM	Türkiye İş Bankası A.Ş./ SoftTech Yazılım Tek. A.Ş.	01.11/1.12.2015	25 Yıl/13 Ay	6.364.980 TL	5.100.000 TL
Tuzla Karma (Ofis ve Ticari Alanlar) (5)	Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş./Muhtelif	1.9.2016	5 Yıl / Muhtelif	1.496.215 TL	1.382.940 TL
Ege Perla AVM (6)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	545.355 TL	1.099.000 TL

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

(2) Portföyümüzde yer alan Ankara İş Kulesi'ndeki 25.756 m2'lik alan aylık 373.462 TL+KDV bedel üzerinden Türkiye Cumhuriyeti İçişleri Bakanlığı'na kiralanmıştır. Taşınmazdan tadilat çalışmalarının tamamlanmasının akabinde kira geliri elde edilmeye başlanacaktır. Söz konusu kiralama işlemi ile birlikte Ankara İş Kulesi'nde; doluluk oranı %100'e, toplam aylık kira geliri 442.894 TL'ye ulaşmaktadır.

(3) Söz konusu taşınmazın kira sözleşmesi ve bedeli turizm sektöründe oluşan konjonktürün etkisiye revize edilerek aylık 20.000 TL olarak sabitlemiştir.

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

(5) Tuzla Karma'daki ofis ve ticaret alanlarının bir bölümü Şişecam Grubu'na kiralanmış olup, bahse konu alandan 1.9.2016'dan itibaren kira geliri elde edilmektedir. Bahse konu aylık kira değeri sadece Şişecam grubundan elde edilen rakamı ifade etmektedir.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Tamamlanan Projeler

İzmir Ege Perla Projesi

Ege Perla, 18.392 m2'lik arsa üzerinde yer almaktadır. Projede yaklaşık 23.500 m2 kiralanabilir alana sahip, yarı açık mimarisiyle seçkin mağazalara ev sahipliği yapan alışveriş merkezinin yanı sıra 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte körfez manzarasına sahip konut ve ofisler yer almaktadır. Proje, 490 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahiptir.

Projede Haziran 2016 döneminden itibaren satılmış olan ünitelerin teslimlerine başlanmış olup, 31 Mart 2018 itibarıyla projede yer alan ünitelerin 153 adedinin satışı tamamlanmıştır. Projedeki AVM 6 Eylül 2017 tarihi itibarıyla faaliyete geçmiş olup, kiralama çalışmaları devam eden AVM'den yıllık 12 milyon TL civarında brüt kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

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

Geliştirilmekte Olan Projeler

I-İstanbul Finans Merkezi Projesi

İstanbul Finans Merkezi Projemiz ofis ve ticari alanlardan oluşan, yaklaşık 33.000 m2 kiralanabilir/satılabilir alana ve 70.000 m2 inşaat alanına sahip bir projedir. Projenin inşaat ruhsatı 2015 yılı içinde alınmış ve bu doğrultuda 2016 yılı içinde kaba inşaatına başlanmıştır. Projenin diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak önümüzdeki yıllarda tamamlanması hedeflenmektedir. Finansman hariç 270- 280 milyon TL yatırım bedeli olması beklenen projedeki ünitelerin tamamının kiralanması halinde, tamamlandığı tarihte yıllık 45-50 milyon TL düzeyinde kira geliri hedeflenmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 22 Aralık 2017 tarihindeki değeri 191.917.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

İstanbul Kartal'da geliştirilmekte olan Manzara Adalar, üçü konut ikisi ofis bloğu olmak üzere toplam beş blok ve ticaret alanlarından oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 317.350 m2'dir. Projenin finansman hariç toplam yatırım bedeli 620-640 milyon TL'dir. Projede Şubat 2018 itibarıyla teslimler başlamıştır. Projede bulunan ofislerin ve ticaret alanlarının kiralanmasından ise toplamda 24-25 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 26 Aralık 2017 tarihindeki değeri 711.150.000 TL olarak belirlenmiştir. Kartal 395-400 no'lu parselin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 26 Aralık 2017 tarihindeki değeri 5.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

III- İstanbul İnistanbul Projesi

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

2.740 adet konuttan ve az sayıda ticari üniteden oluşan projeye Nef tarafından geliştirilen Foldhome sistemi de dahil edilmiştir. 4 ayrı proje olarak inşa edilen İnistanbul'da yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,5- 1,6 milyar TL hasılat elde edilmesi hedeflenmekte olup, projenin geliştirme maliyetinin finansman hariç 1,1-1,2 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir.*

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Arsa Yatırımları:

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	25.12.2017	43.310.000	20%
Levent Arsası	11.10.1999	22.12.2017	4.267.916	2%
Tuzla Arsası	29.01.2016	21.12.2017	168.085.000	78%
Toplam			215.662.916	100%

- **Üsküdar Arsası:** 32.081 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Tuzla Arsası:** 62.655 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, 27 Eylül 2017 tarihinde projenin inşaat ruhsatı alınmıştır. Geliştirilecek olan projenin alan bilgileri netleştirildiğinde, söz konusu yatırımın detaylarına geliştirilmekte olan projeler bölümünde yer verilecektir.

Ayrıca, mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması kapsamında Şirketimizce TECİM ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda geliştirilmesi planlanan Kadıköy Otel Projesinde payımıza düşen arsa dahil tahmini geliştirme maliyetinin 135-140 milyon TL olması beklenmektedir.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı			31.03.2018
Döviz Varlıklar	26.438.038	21,31%	
Vadeli Döviz Tevdiat	26.035.225	20,99%	
Vadesiz Döviz Tevdiat	402.813	0,32%	
TL Varlıklar	97.577.521	78,69%	
Vadeli TL Mevduat	86.080.669	69,41%	
Vadesiz TL Mevduat	6.681.537	5,38%	
Yatırım Fonu	4.129.672	3,33%	
Ters Repo	2.834	0,0%	
Diğer Hazır Değerler	682.809	0,002%	
Genel Toplam	124.015.560	100%	

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %3'lük bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 124.015.560 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak %90'ı vadeli döviz ve TL mevduatlarından oluşmaktadır. Kalan %6'sı vadesiz TL mevduattan, %3'ü yatırım fonları, %0,05'i ise pos cihazı alacakları oluşturmaktadır. Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %50 oranında artmıştır (31.12.2017: 83.117.592 TL).

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

iii. İştirakler:

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 01.06.2015 tarihinde Şirket, Anonim şirket statüsüne kavuşmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

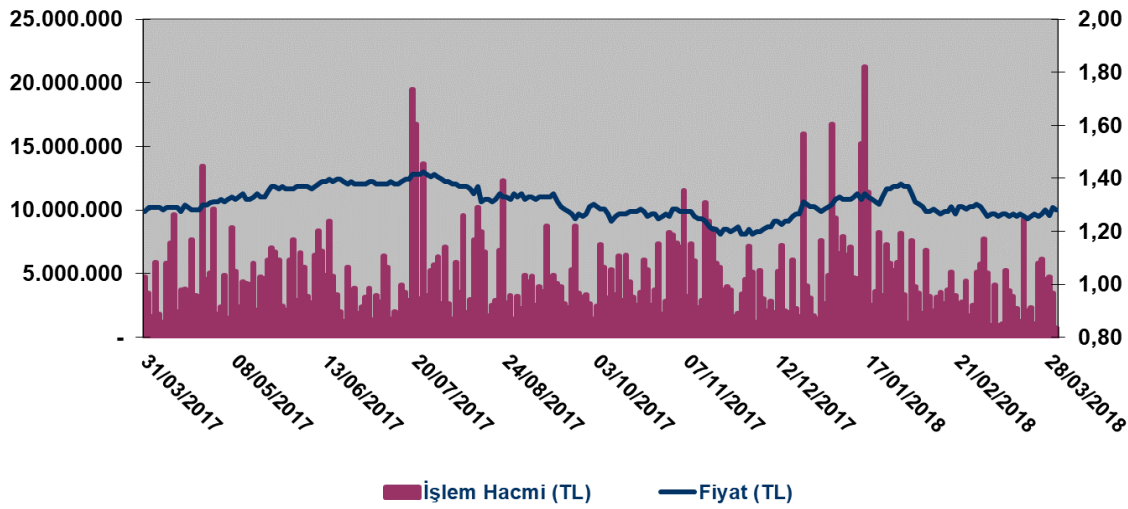
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1,2 milyar TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,5'ini temsil etmektedir.

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

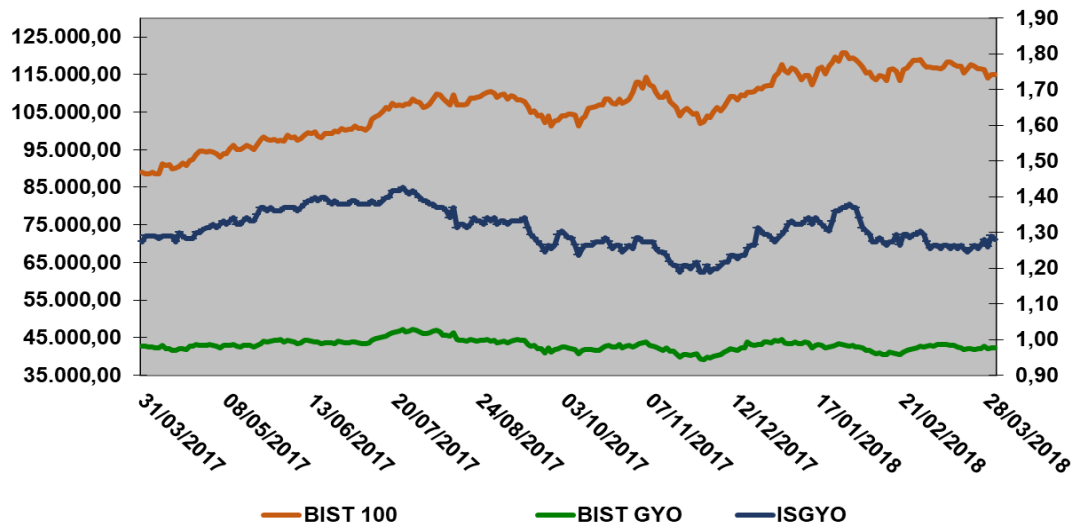
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2016	4,1	1,30*
Ocak-Aralık 2017	5,2	1,28*
Ocak-Mart 2018	5,0	1,28

* Düzeltilmiş fiyatlardır.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



BİST 100&GYO Endeksi ve İSGYO Fiyat Grafiği



2018 yılının ilk 3 aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi ve İş GYO hisse senedi 2017 yıl sonuna paralel seyrederken, BİST GYO Endeksi ise yaklaşık %4 oranında değer kaybetmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

V-MALİ TABLOLAR

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

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

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2018 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre yaklaşık %3 oranında artarak 5.480.537.118 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2017: 5.311.947.256 TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %59, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %41'dir.

31.03.2018 tarihi itibarıyla yaklaşık 2.253 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %33'lük bölümü banka kredisinden, %22'si çıkarılmış tahvillerden ve %4'lük kısmı çıkarılmış bono ve senetlerden oluşmaktadır. %2'lik kısmı ise İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (35.9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Söz konusu tutarın %36'sını ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan avans tutarı oluşturmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine kıyasla net karda yaklaşık %23 azalış olmuştur.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.03.2018	31.12.2017
Toplam Varlıklar	5.480.537	5.311.947
Özkaynaklar	3.227.951	3.280.577
Toplam Yabancı Kaynaklar	2.252.586	2.031.370
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	41,10%	38,24%
Toplam Finansal Borç	1.342.146	1.184.786
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	24,48%	22,30%
(Bin TL)	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2017- 31.03.2017
Hasılat	60.606	61.526
Satışların Maliyeti	21.153	14.476
Brüt Kar	39.453	47.050
Faaliyet Karı	29.265	36.862
Net Dönem K/Z	15.905	20.625
Brüt Kar / Hasılat (%)	65,10%	76,47%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	0,49%	0,66%

ii) Finansal Borçlar**a) Banka Kredileri**

Kullanılan kredilere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (EUR)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
23.12.2010	Avro	Euribor+ %3,5	7.340.778	12.123.364	23.606.405	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	Libor + %4,25	54.457.235	40.830.000	174.216.176	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. ¹

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
10.04.2015	Türk Lirası (TL)	11,75	33.581.903	69.545.455	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	45.802.900	85.714.286	Tuzla arsası alımında, T.İş Bankası A.Ş.'den kullanılmıştır. 2

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,15	11.938.741	22.222.222	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. 'den hakediş fatura bedellerinin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. 3

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
19.01.2017	Türk Lirası (TL)	13,50	27.103.808	96.000.000	T. İş Bankası A.Ş. 'den projelerin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. 4

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
31.05.2017	Türk Lirası (TL)	15,10	1.626.914	100.000.000	Akbank A.Ş. 'den projelerin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. 5

31 Mart 2018 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde aktifleştirilen finansman gideri 319.915.247 TL'dir.

1-) T. İş Bankası A.Ş. tarafından 04.10.2013'te tahsis edilen, 2 yılı anapara ödemesiz, toplam 10 yıl vadeli 110 milyon USD'lik proje finansmanı tutarı, 19.12.2014' te 135.000.000 USD' ye yükseltilmiştir. 30.09.2015 tarihine kadar bu limitten kullanılan kredi anapara tutarı 75.000.000 USD olmuştur. Para piyasalarındaki gelişmeler sonucu, 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.

31 Mart 2018 tarihinde finansal tablo tutarı 54.457.235 USD olan finansal borcumuz için 4 Ekim 2017 tarihinde kur ve faiz oranı içeren bir türev işlem yapılarak koruma sağlanmıştır. Söz konusu kredinin kalan vadesi 6 yıl olup 6 ayda bir Libor + %4,25 faiz ödemelidir. Söz konusu türev koruması ile kredinin bundan sonraki 4 yıl boyunca anapara ödemeleri 3,5655 USD/TL kurundan TL'ye dönüştürülmüş olup, bu tutarın geri ödemesi aynı geri ödeme planı çerçevesinde yıllık %13,05 faiz maliyeti ile TL olarak gerçekleştirilecektir. Türev korumasının vade sonuna gelindiğinde, kalan 2 yıllık süre boyunca kredinin geri ödemelerine kalan anapara borcu üzerinden YP olarak devam edilecektir.

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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

b) Çıkarılmış Tahviller

Çıkarılmış tahvillere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

TRISGY31915 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
5.4.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	Nominal 213.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvildir. Vade başlangıç tarihi 07.04.2016 olup, itfa tarihi 29.03.2019'dur.

TRISGY61912 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
29.06.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	Nominal 100.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvildir. Vade başlangıç tarihi 1.7.2016 olup, itfa tarihi 28.06.2019'dur.

TRISGYE1915 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
11.10.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	Nominal 87.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvildir. Vade başlangıç tarihi 13.10.2016 olup, itfa tarihi 10.10.2019'dur.

TRFISGY71819 ISIN Kodlu Finansman Bonosu İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
24.01.2018	Türk Lirası (TL)	%14,90	Nominal 50.000.000.-TL tutarlı, 179 gün vadeli iskontolu finansman bonosudur. Vade başlangıç tarihi 26.01.2018 olup, itfa tarihi 24.07.2018'dir.

TRFISGY91817 ISIN Kodlu Finansman Bonosu İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
06.03.2018	Türk Lirası (TL)	%14,60	Nominal 50.000.000.-TL tutarlı, 179 gün vadeli iskontolu finansman bonosudur. Vade başlangıç tarihi 8.3.2018 olup, itfa tarihi 3.9.2018'dir.

TRISGY32111 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
23.03.2018	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	Nominal 100.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvildir. Vade başlangıç tarihi 27.03.2018 olup, itfa tarihi 23.03.2021'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi:

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

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

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

İç Kontrol ve Denetim Sistemi:

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

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

İşletmecisi Şirket

Unvanı	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
Ş2Diğer	2,78
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi
Ödenen Ücret	Otopark dışındaki yerler için m 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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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
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 değerleme 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 değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Onur Kaymakbayraktar	25
Tayfun Kuru	25
Barış Metekoğlu	25
Mehmet Ayıkır	25
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerleme 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 değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 değerleme 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 değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.

Unvanı	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Nalan Karataş	33
Aysel Aktan	27
Olca Serdar Yılmaz	17
Ömür Remzi Demirel	13
Levent Caner Yüce	10
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerleme 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 değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.

Bağımsız Denetim Şirketi

Unvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Hatice Dilek Çilingir	14
Selim Elhadeş	7
Sinem Arı Öz	7
Zeynep Okuyan Gökyılmaz	7
Fatma Ebru Yücel	7
Emin Ethem Kutucular	7
Kaan Birdal	7
Ferzan Tabakoğlu	7
Ayşe Zeynep Deldağ	7
Seda Akkuş	7
Yaşar Bivas	7
Diğer	16
Faaliyet Konusu	İşletmelerin yıllık finansal tablo ve diğer finansal bilgilerini, bu tablo ve bilgiler için belirlenen kriterlere uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla, genel kabul görmüş bağımsız denetim standartlarında öngörülen gerekli tüm bağımsız denetim

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

	tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve değerlendirek rapora bağlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	28.03.2017 – 3 yıl
Hizmet Kapsamı	Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer 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 21 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı sonuçları 30 Mart 2018 tarihinde tescil edilmiştir. Toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi hem Kamuyu Aydınlatma Platformu hem de Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuştur.

Şirketimizin 31.03.2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 78'dir .

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 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	23.10.2017-005
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2017 2017/İŞGYO/005
Değerleme Tarihi	20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 900.305.000 TL / KDV DAHİL 1.062.359.900 TL
Sigorta Değeri(TL)	68.850.300 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-002
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 2017/İŞGYO/002
Değerleme Tarihi	18.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 135.420.000 TL / KDV DAHİL 159.795.600 TL
Sigorta Değeri(TL)	41.322.150 TL

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-014
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 003-2017/8144
Değerleme Tarihi	18.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel, 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir İşhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 107.635.000 TL / KDV DAHİL 127.009.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	17.735.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-013
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 003-2017/8140
Değerleme Tarihi	18.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
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 47.755.000 TL / KDV DAHİL 56.350.900 TL
Sigorta Değeri(TL)	14.775.000 TL

Değerleme Konusu	Kapadokya Lodge Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 ISGY/1710005
Değerleme Tarihi	23.11.2017-20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekeç 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 25.388.000 TL / KDV DAHİL 29.957.840 TL
Sigorta Değeri(TL)	18.614.242 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017/006
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2017 2017/İŞGYO/006
Değerleme Tarihi	20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 510.090.000 TL / KDV DAHİL 601.906.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	28.285.858 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-003
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2017 2017/İŞGYO/003
Değerleme Tarihi	19.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 13.030.000 TL / KDV DAHİL 15.375.400 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.066.174 TL

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

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Ticari Alanları
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2017 ISGY-1710002
Değerleme Tarihi	04.12.2017-22.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 2.600.000 TL / KDV DAHİL 3.068.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	298.420 TL

Değerleme Konusu	TUTOM
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-010
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2017 003-2017/8142
Değerleme Tarihi	15.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 941.345.000 TL / KDV DAHİL 1.110.787.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	498.560.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Karma
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-011
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2017 003-2017/8143
Değerleme Tarihi	15.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 270.382.000 TL / KDV DAHİL 319.050.760 TL
Sigorta Değeri(TL)	200.510.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017/017
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2017 003-2017/8145
Değerleme Tarihi	25.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 329.697.000 TL / KDV DAHİL 389.042.460 TL
Sigorta Değeri(TL)	114.660.000

Değerleme Konusu	Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2017 ISGY-1710006
Değerleme Tarihi	15.11.2017-22.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 50.543.000 TL / KDV DAHİL 59.640.740 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.515.850 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-004
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2017 2017/İSGYO/004
Değerleme Tarihi	19.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 43.310.000 TL / KDV DAHİL 51.105.800 TL
Sigorta Değeri(TL)	-

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

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 ISGY-1710001
Değerleme Tarihi	11.12.2017-20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 4.267.916 TL / KDV DAHİL 5.036.141 TL
Sigorta Değeri(TL)	-

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

Değerleme Konusu	İn İstanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2017 ISGY-1710003
Değerleme Tarihi	23.10.2017-27.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi,490-491 Pafta, 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 511.500.500 TL / KDV DAHİL 603.570.590 TL
Sigorta Değeri(TL)	-

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 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	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	124.015.560	83.117.592
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.036.262.621	4.936.135.877
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.830.473	2.527.108
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	646.066	--
Diğer varlıklar		316.782.398	290.166.679
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.480.537.118	5.311.947.256
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.342.146.373	1.184.786.233
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	7.241.706	3.604.088
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	696.316
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.227.951.008	3.280.576.987
Diğer kaynaklar		903.198.031	842.283.632
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.480.537.118	5.311.947.256
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	119.200.245	69.028.866
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	47.823.538	47.577.917
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	2.830.473	2.527.108
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	18.451.289	18.455.073
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	122.665.028	71.994.421

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişkilekteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları		İlgili düzenleme	31 Mart 2018	31 Aralık 2017	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	92%	93%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	2%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	42%	37%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	2%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	2%	1%	Azami %10