

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

31 MART 2017
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 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 2017 – 31 Mart 2017 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	14
V- Mali Tablolar	16
• Genel Mali Tablo Bilgileri	16
• Finansal Borçlar	16
VI- Şirket İç Sistemleri	18
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	19
VIII- Diğer Konular	21
IX- Ekler	22

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 850.000.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.214.285,68 TL'lik bölümü A grubu ve 848.785.714,32 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirket'in 31.03.2017 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	850.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınan izinler çerçevesinde, Şirketin 2.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı ile ilgili olarak Yönetim Kurulu'na 2017-2021 yılları için yetki verilmesi ve bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesinin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinde yapılan değişiklikleri 23.03.2017 tarihinde gerçekleştirilen Şirket Olağan Genel Kurul Toplantı'sında onaylanmış olup, Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili maddesi 31.03.2017 tarihinde tescil edilmiştir.

Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, dönem karından karşılanmak üzere 63.750.000 TL tutarında nakit, 63.750.000 TL tutarında bedelsiz olmak üzere 127.500.000 TL'nin ortaklara temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiş olup, 31.03.2017 tarihinde Şirketin çıkarılmış sermayesinin, 63.750.000 TL tutarında bedelsiz olarak artırılması için Yönetim Kurulu kararı alınmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını sonrası Şirket sermayesi 913.750.000 TL olacaktır.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	374.959.645,40	44,11%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	60.421.337,31	7,11%
Diğer	414.619.017,29	48,78%
Toplam	850.000.000,00	100,00%

MKK'nın 31.03.2017 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 402,3 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %47'dir. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %33'ü yabancı yatırımcıların elinde olup, bu oran Şirket sermayesinin yaklaşık %16'sına karşılık gelmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 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	-
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	-
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nihat Uzunoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Sakine İlgen Dokuyucu	Yönetim Kurulu Üyesi	-

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirketin 23 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2016 tarihli yasal kayıtlarında yer alan 155.171.857,18 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 7.758.592,86 TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına; dönem karından karşılanmak üzere 63.750.000 TL tutarında bedelsiz; 63.750.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 28.03.2017 tarihinde başlamış ve 30.03.2017 tarihinde tamamlanmıştır. Pay biçiminde dağıtılacak kar payı kapsamında sermaye artırım işlemleri için 03.04.2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK 2017 – 31 MART 2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

FED Toplantısı ve Yurtdışı Kaynaklı Gelişmeler

FED (Federal Funds Rate) 15 Mart tarihli toplantısına ait tutanaklara göre, politika faizi 25 baz puan artırılırken, Fed üyeleri bu yıl toplamda 3 faiz artırımını yapacağı yönündeki tahminlerini değiştirmemiştir. Ayrıca Fed üyeleri gelecek yıl için 3 faiz artırımını öngörürken 2019 yılı ortalama faiz beklentisi %2,9'dan %3,0'a yükseltilmiştir. Yayımlanan karar metni ise bir önceki ile karşılaştırıldığında verilen mesajlar açısından çok az değişiklik içerirken, ekonomik görünüm üzerindeki risklerin genel olarak dengeli olduğu ifadesi korunmuştur. Karar sonrası Fed Başkanı Janet Yellen faiz artışının ekonomide devam eden iyileşmeyi yansıttığını belirtirken para politikasının hedefler doğrultusunda destekleyici olmaya devam edeceğini ifade etmiştir. Sonuç olarak, piyasalarda FED tarafından yılın kalan döneminde kademeli olarak iki faiz artırımını daha yapılacağı beklentisi oluşmuştur.

Türkiye'deki Başlıca Ekonomik Gelişmeler

Moody's Kararı

17 Mart 2017 tarihinde Moody's, Türkiye'nin yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu Ba1'de sabit tutarken görünümü durağandan negatife indirmiştir. Görünümdeki değişikliğe neden olarak, büyüme görünümündeki zayıflama, kamu ve dış denge üzerindeki artan baskı, kurumsal sağlamlıkta devam eden erozyon ve bunların sonucu olarak kredi şoku riskinin artmış olması gösterilmiştir. Öte yandan, kurumsal yapıyı ve rekabeti iyileştirecek yapısal reformların hayata geçmesinin ve jeopolitik ve politik risklerin azalmasının ülke kredi notu ve görünümünün üzerinde yukarı yönlü etki edebilecek gelişmeler olarak hatırlatılmıştır.

Fitch Ratings Kararı

27 Ocak 2017 tarihinde Fitch Ratings, Türkiye'nin yatırım yapılabilir ülke statüsündeki BBB- olan kredi notunu spekülasyon ülke statüsü olan BB+'a indirirken görünümü durağan olarak belirlemiştir. Not indirimine gerekçe olarak politik ve güvenlik ile ilgili yaşanan gelişmelerin ekonomik performans ve kurumsal bağımsızlığı zayıflatması gösterilmiştir. Fitch, dışsal kırılmalıklık kaynaklı stresin artması, kamu dengelerinde bozulma ile politik ve güvenlik koşullarında bozulma olması halinde negatif yönde bir kredi notu aksiyonu alabileceğini belirtmiştir. Öte yandan yapısal reformların hayata geçirilmesi ve ekonomik göstergelerde belirgin bir iyileşmeyi destekleyecek politik ve güvenlik koşullarının oluşturulmasının pozitif yönde kredi notu adımına neden olabileceği hatırlatılmıştır.

Standard and Poor's (S&P) Kararı

27 Ocak 2017 tarihinde Standard & Poor's (S&P), Türkiye'nin yabancı para cinsinden kredi notunu "BB", yerli para cinsinden notunu "BB+" seviyesinde teyit etmiş, not görünümünü ise "durağan"dan "negatif"e indirmiştir. Ayrıca TCMB'nin uyguladığı para politikasının kur ve enflasyon baskılarına cevabının yeterli olmadığı bildirilirken, enflasyon ve kur baskılarının Türkiye'deki şirketlerin ve bankaların finansman gücünü zayıflatarak büyümeyi olumsuz etkileyebileceği belirtilmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin 17.03.2017 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	Ba1 (negatif)	Eşiğin altındadır
Fitch Ratings	BB+ (durağan)	Eşiğin altındadır

GSYH ve İşgücü Verileri

2016 yılının dördüncü çeyrek sonuçları TÜİK tarafından açıklanmıştır.

GSYH büyüme oranı 2016 yılının dördüncü çeyreğinde %3,5 olarak gerçekleşmiştir. Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini ise 2016 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla 734 milyar 393 milyon TL olmuştur. 2016 yılına ait olan GSYH ise 2 milyar 590 milyon 500 bin TL (856,8 milyar USD), 2016 yıllık büyüme oranı %2,9, kişi başına gelir de 32.676 TL (10.807 USD) olarak açıklanmıştır. TÜİK, bu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

verilerle birlikte 2016 yılının 2 ve 3. çeyrek verilerini de revize etmiştir. Buna göre 2016 yılının çeyrek bazlı büyüme verileri aşağıdaki şekilde olmuştur:

Veriler	GSYH Büyüme Oranı (%)
2016 1. Çeyrek	4,5
2016 2. Çeyrek	5,3
2016 3. Çeyrek	-1,3
2016 4. Çeyrek	3,5
Yıllık Büyüme	2,9

Bu bilgiler sonucunda 2015 yılında %6,1 büyümüş olan Türkiye ekonomisinin, 2016 yılında %2,9 büyüyerek ekonominin hedeflenen büyümesi olan %5 düzeyinin altına düştüğü görülmektedir. Ekonominin yılın 3.çeyreğinde kaybettiği ivmeyi son çeyrekte yakalamaya başladığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, yıllık %2,9 büyüdüğü halde, TL'nin yaşadığı değer kaybı sonucunda, USD cinsinden GSYH 2015'deki 861,5 milyar USD'lik düzeyden 856,8 milyar USD'lik düzeye gerilemiş ve kişi başına gelir 11.014 USD'den 10.807 USD'ye doğru aşağı yönlü bir seyir izlemiştir.

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2017 yılı Ocak döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 695 bin kişi artarak 3 milyon 985 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 1,9 puanlık artış ile %13 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kurlardaki Değişim

2016 ve 2017 yıllarının birinci çeyrekleri sonunda döviz kurlarının seyri aylık bazda aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

USD / TL	Ocak	Şubat	Mart
2016	3,01	2,94	2,89
2017	3,75	3,67	3,67

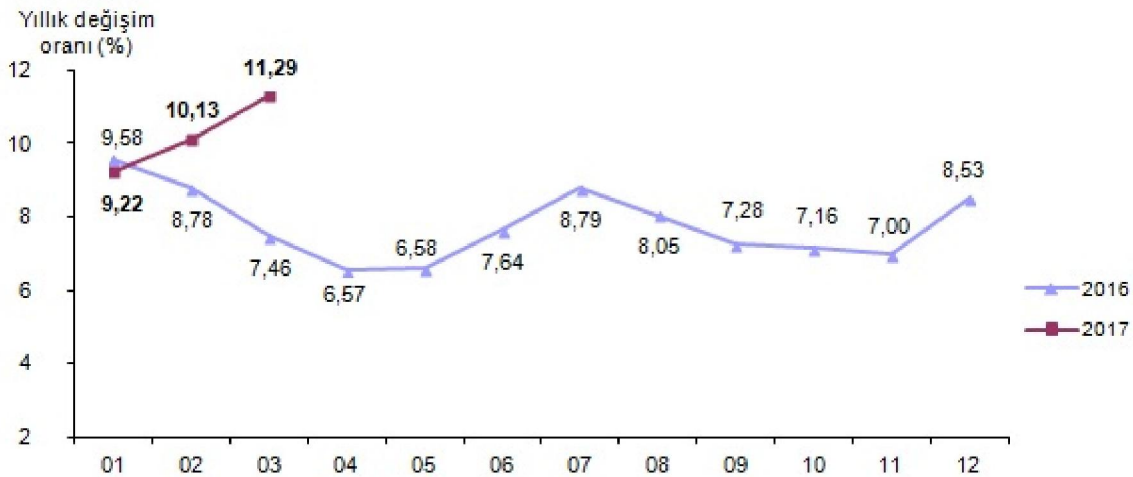
EURO / TL	Ocak	Şubat	Mart
2016	3,27	3,27	3,21
2017	3,98	3,90	3,92

Geçen yılın 1.çeyreğinde EUR ve USD'nin neredeyse yatay bir seyir izlediği, hatta TL'nin değerlendirildiği dönem olduğu, ancak 2016 yılı Aralık sonu itibarıyla USD/TL 3,52, EUR/TL 3,71 düzeyinde iken Ocak ayında TL'nin hızla değer kaybettiği ve USD/TL'nin 3,94, EUR/TL'nin 4,15'lere ulaştığı ve Ocak ayı sonunda USD/TL'nin 3,75, EUR/TL'nin 3,98'e gerilediği görülmüştür. 2017 yılında, sonraki 2 ay boyunca neredeyse bu seviyelerde kalmış, bir miktar TL değerlendirilmiştir.

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

TÜFE'de, 2017 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,29 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,21 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Mart 2017 [2003=100]



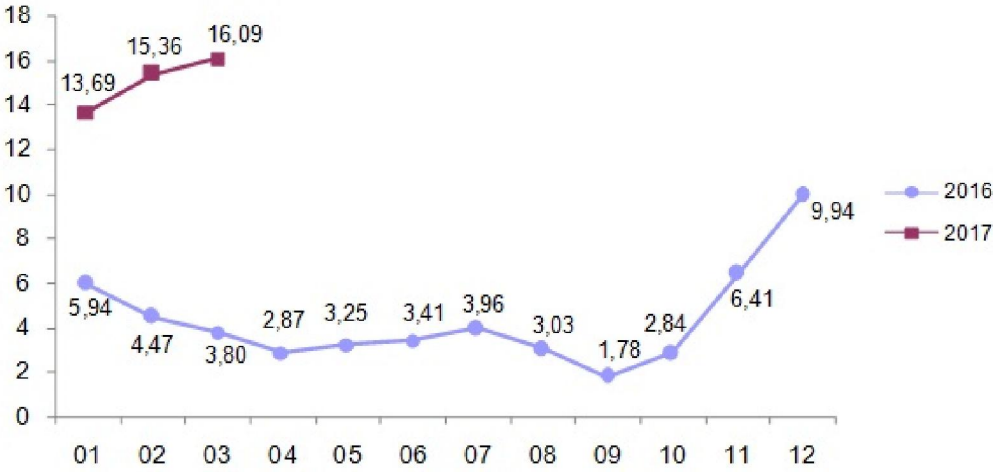
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yİ-ÜFE'de, 2017 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,09 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %6,89 artış yaşanmıştır. ¹

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, 2016-2017 [2003=100]

(%)



Yukarıdaki tablolardan da anlaşıldığı üzere, TÜFE ve özellikle Yİ-ÜFE bir önceki yılın ilk çeyreğindeki veriler dikkate alındığında oldukça yüksek seviyelere ulaşmıştır.

TCMB'nin Faiz Politikası

16 Mart 2017 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısı sonrasında geç likidite penceresi borç verme faiz oranı yüzde 11'den yüzde 11,75'e yükseltilirken, diğer TCMB faizleri sabit tutulmuştur. Marjinal fonlama faizi (borç verme) (%9,25), gecelik borç alma (%7,25) ve bir hafta vadeli repo ihale faiz oranında (%8) bir değişikliğe gidilmemiştir. Kurul, enflasyon görünümündeki bozulmayı sınırlamak amacıyla parasal sıkılaştırmanın güçlendirilmesine karar vermiştir. TCMB, döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan sağlıklı fiyat oluşumları gözlenmesi halinde likidite araçlarının etkili bir şekilde kullanılacağına yönelik ifadesini ise açıklamadan çıkarmıştır.

TCMB fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda elindeki bütün araçları kullanmaya devam edeceğinin sinyalini vermiştir. Enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ifade edilmiştir.

TCMB 10 Ocak'tan başlayarak TL likiditesini sıkılaştırmaya yönelik çeşitli adımlar atmıştır. 12 Ocak'tan bu yana haftalık repo ihalelerini iptal etmek suretiyle bankalara verdiği borcun vadesini gecelik vadelere çekmiştir. Bir başka deyişle, TCMB'nin ağırlıklı olarak piyasayı fonladığı faiz "geç likidite penceresi faizi" olmuştur. TCMB'nin bu kararı, TL'nin baskı altına girdiği günlerde haftalık repo ihalesi açmayarak, bankaların fonlama ihtiyaçlarını, faizlerin daha yüksek olduğu gecelik piyasa ve geç likidite penceresi üzerinden karşılamaları durumunu ortaya çıkarmıştır.

Sonuç olarak, 2017 yılının özellikle Şubat ve Mart aylarında, ağırlıklı ortalama fonlama faizinin de seviyesi geç likidite penceresinin faizine oldukça yakın seviyede oluşmaya başlamıştır. Geç likidite penceresinin kullanılması kararıyla beraber geç likidite faizi, faiz koridoru olarak bilinen sistemin üst limiti konumuna oturmuştur. Mart ayı içerisinde toplam fonlamanın yaklaşık % 90'ını geç likidite penceresinden kullandıran TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini de %11'ler düzeylerine çekmiştir.

Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Değerlendirmeler

İnşaat Sektörü Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörleri arasında yer alırken, 2016 yılının tamamında yıllık bazda reel olarak %7,2 büyüme ile aynı dönemde GSYH'de yaşanan %2,9'luk artışın oldukça üzerinde bir büyüme sergilemiştir. Hükümet tarafından konut sektöründeki talebin canlandırılması amacıyla uygulanmaya başladığı dikkate alındığında, teşvikler sektörün gelişimini uzun vadede korumak istediği düşünülmektedir.

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

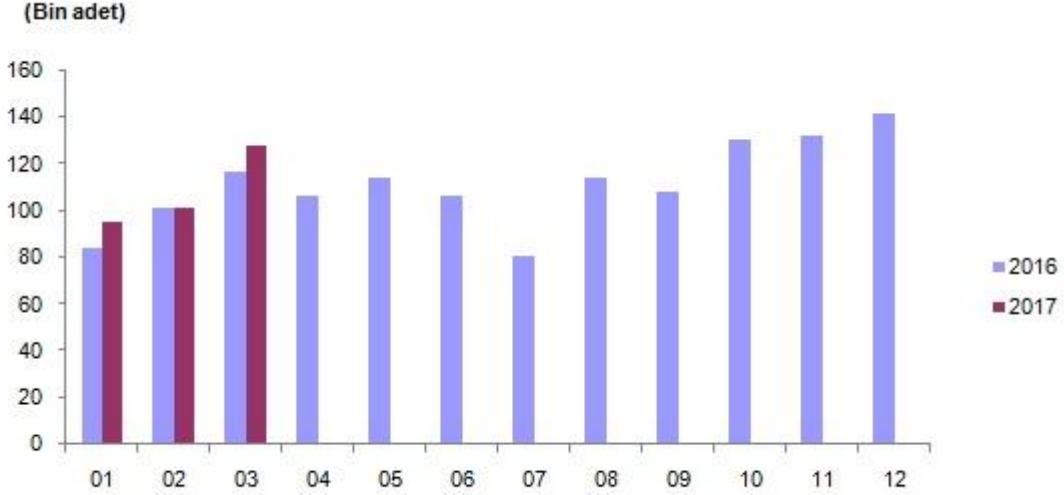
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konut Satış Verileri

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10 oranında artarak 128.923 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 22.443 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip olurken satış sayılarına göre İstanbul'u, 15.004 konut satışı ve %11,6 pay ile Ankara, 8.059 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izlemiştir. ²

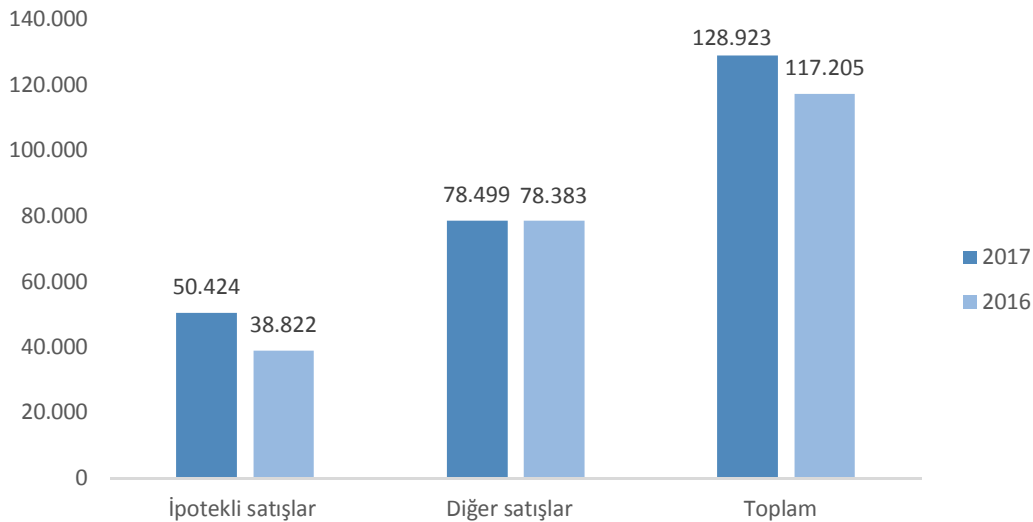
Konut satış sayıları, 2016-2017



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,9 oranında artış göstererek 50.424 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,1 olarak gerçekleşmiştir. Ocak- Mart dönemi değerlendirildiğinde ise ipotekli konut satışları toplam 125.093 olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 78.499 olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Mart 2016- Mart 2017

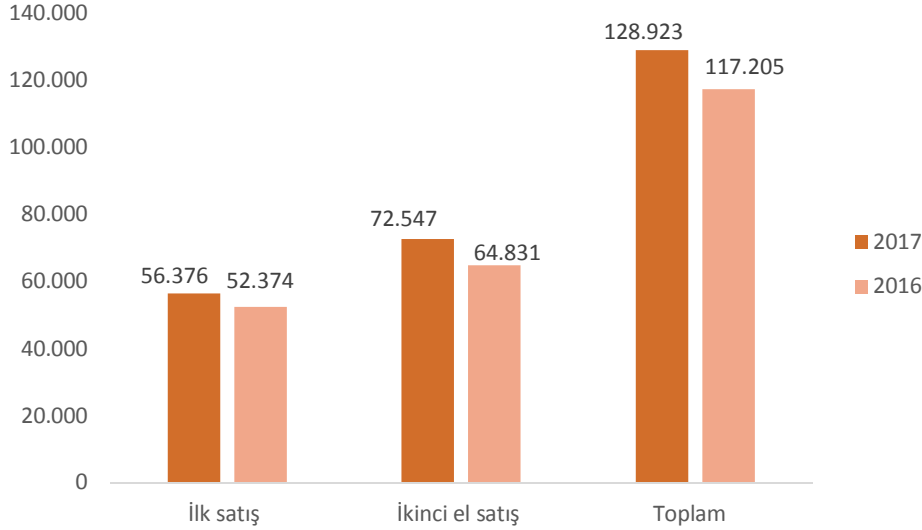


²:Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri Mart Haber Bülteni

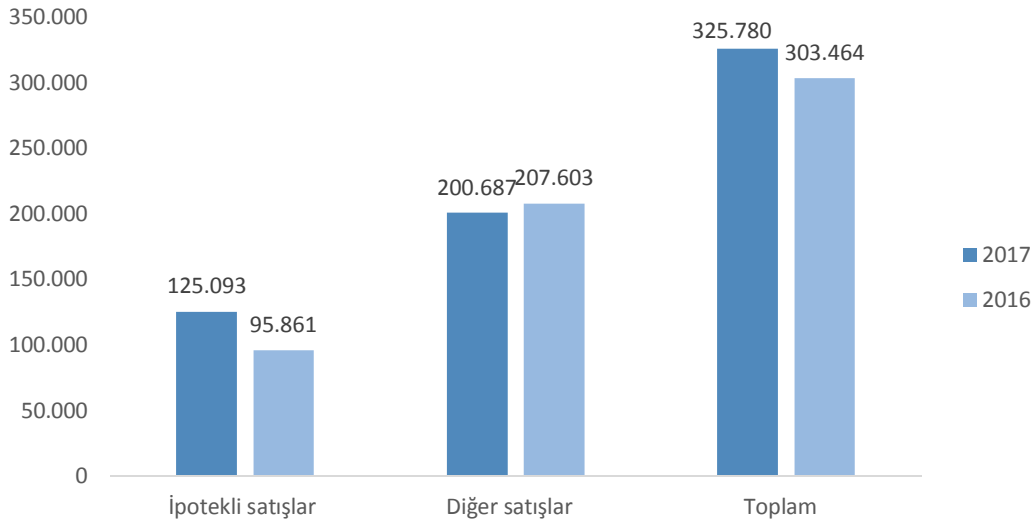
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

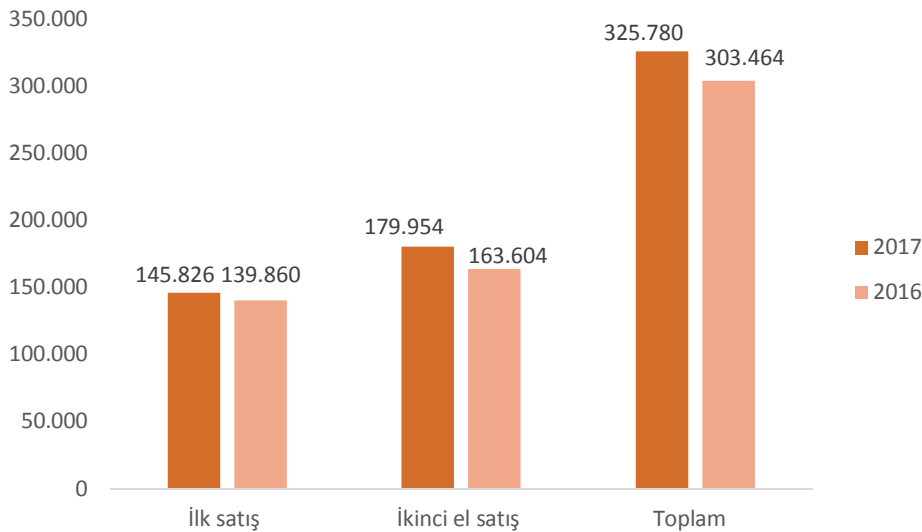
Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2016- Mart 2017



Satış şekline göre konut satışı toplam sayısı, Ocak- Mart 2017



Satış durumuna göre konut satışı toplam sayısı, Ocak- Mart 2017



Mart 2017'de Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %7,6 artarak 56.376 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %43,7 olmuştur. Ocak-Mart dönemi

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

değerlendirildiğinde ise ilk defa satılan konut satışları bir önceki dönemin üzerinde ve toplam 145.826 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %11,9 artış göstererek 72.547 olmuştur. Ocak-Mart ayları arasındaki toplam ikinci el konut satışları ise bir önceki dönemin üzerinde ve toplam 179.954 adet olmuştur.

Bu veriler ışığında, Ocak-Mart döneminde 2017 yılında toplamda satılan konut sayısı, bir önceki yıla göre artış göstermiş ve 325.780 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 1.578 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Mart 2017'de ilk sırayı 579 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 313 konut satışı ile Antalya, 124 konut satışı ile Bursa, 88 konut satışı ile Yalova, 80 konut satışı ile Sakarya ve 73 konut satışı ile Ankara izlemiştir. Ocak-Mart aylarını kapsayan süre zarfında toplam yabancılar yapılan konut satış adedi 4.270 olmuştur.

Ticari Gayrimenkuller

AVM

Yapılan araştırmalara göre 2017 yılı ilk çeyrek itibarıyla 18 ilde hiçbir alışveriş merkezi bulunmazken, 2017 yılı sonuna kadar toplam 13 ilde, 29 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir.

2017 yılı ilk çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 366 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralananabilir alanı 11.265.662 m² büyüklüğündedir. 2016 yılında ve 2017 yılının ilk çeyreğinde 854.598 m² kiralananabilir alana sahip alışveriş merkezi açılmıştır. Toplam nüfusun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralananabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %51'ini oluşturmaktadır.

Ofis

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

İstanbul'daki A sınıfı toplam kiralananabilir ofis stoku mal sahiplerinin kullandığı binaları dışarda bıraktığımızda 2017 yılı ilk çeyreğinde 2.152.680 m²'ye ulaşmıştır.

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

	AVRUPA	ASYA	AVRUPA&ASYA
A	1.341.220	811.460	2.152.680
B	853.637	255.663	1.109.300

Gelecek Stok

Önümüzdeki iki yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralananabilir ofis arzına eklenecek 1.083.240 m² ofis alanının %39'u Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %25'i MİA'da, %25'i Kağıthane/Cendere'de, %6'sı Ümraniye'de, %3'ü Maslak'ta ve %3'ü de İstanbul/Doğu bölgelerinde inşa edilecektir.

Boşluk Oranları

2017 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranları yatay bir seyir izlemiş, 2016 yılının son çeyreğinde %33,34 olan Avrupa Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları %33,77'ye; %36,73 olan Asya Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları %36,73 iken %36,67'ye düşmüştür. ³

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

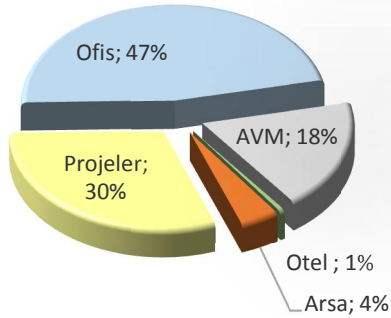
31.03.2017 tarihi itibarıyla portföy değeri 4.871 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.03.2017	31.12.2016
Gayrimenkuller Toplamı	4.734.772	4.734.772
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	135.661	127.262
İştirakler	500	500
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	4.870.933	4.862.534

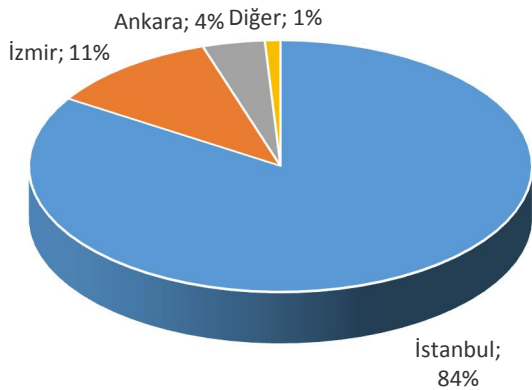
Şirketin portföy yatırımlarının ekspertiz değerleri bazında yaklaşık %97'i gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü

i.Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı; %47'si ofis, %18'i alışveriş merkezi, %1'i otel, %30'u projeler ve %4'ü arsa şeklindedir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul' da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %84, İzmir %11 Ankara %4 ve diğer iller %1 şeklindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 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; %73 ofis, %26 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 (TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			2.210.752.000	71%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	26.12.2016	736.990.000 TL	24%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	26.12.2016	128.025.000 TL	4%
Maslak Binası	14.5.2001	28.11.2016	101.115.000 TL	3%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	29.11.2016	44.320.000 TL	1%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	28.11.2016	38.295.000 TL	1%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	28.11.2016	22.015.000 TL	1%
Ofis Lamartine	24.8.2010	28.11.2016	48.890.000 TL	2%
Tuzla Karma (Ofis + Ticari Alan)	8.12.2010	29.12.2016	228.537.000 TL	7%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	2.12.2016	862.565.000 TL	28%
Alışveriş Merkezleri			856.077.000	28%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.1.2001	26.12.2016	479.965.000 TL	16%
Real Hipermarket Binası	28.6.2001	27.12.2016	110.000.000 TL	4%
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	26.12.2016	60.905.000 TL	2%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.3.2011	26.12.2016	12.312.000 TL	0%
Marmara Park Alışveriş Merkezi*	28.6.2001	26.12.2016	146.620.000 TL	5%
Tuzla Çarşı	8.12.2010	29.12.2016	46.275.000 TL	1%
Oteller			24.250.000	1%
Kapadokya Lodge Otel	7.10.2010	13.12.2016	24.250.000 TL	1%
Diğer			2.600.000	0%
Tuzla Çınarlı Bahçe Market ve Dükkanlar	14.10.2009	27.12.2016	2.600.000 TL	0%
Toplam			3.093.679.000	100%

*:Üst hakkı geliri elde edilmektedir.

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.

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Ay)
İş Kuleleri Kule 2 & 3(1)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.094.281 TL	3.955.222 TL
Ankara İş Kulesi(2)	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	59.068 TL	595.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	427.782 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	355.654 TL	260.000 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	299.201 TL	235.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	150.165 TL	117.000 TL
Kapadokya Lodge Otel(3)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	12 Yıl	20.000 TL	96.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.755.262 TL / 232.013 USD	2.192.440 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	252.012 TL/ 326 USD	236.280 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	57.693 TL	57.900 TL
Metro Hipermarket Binası	Metro Properties Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	162.065 EURO	390.000 TL
Marmarapark	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	571.783 TL
Ofis Lamartine(4)	Muhtelif	01.04.2013	Muhtelif	149.586 TL	102.480 TL
Çınarlı Bahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.849 TL	8.300 TL
TUTOM	Türkiye İş Bankası A.Ş./ SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	01.11/1.12.2015	25 Yıl/13 Ay	5.598.294 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	1.204.167 TL	1.382.940 TL

(1) İş Kuleleri Kule 2'nin bir bölümünde ve Kule 3'ün tamamında kiracı olan Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. (Şişecam grubu) , Eylül 2016 döneminden itibaren Tuzla Karma'da Ofis alanlarına taşınmış olup, boşaltılan alanlardan kira geliri elde edilmemektedir. Tabloda belirtilen kira rakamında Şişecam grubunun kiracı olduğu alanlar yer almamaktadır.

(2) Ankara İş Kule kiracılarından olan Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun İstanbul'a taşınması sebebiyle 01.05.2016 tarihinden sonra kiracı olduğu alanlardan kira geliri tahsil edilmemiştir. Taşınmazın toplam kira ekspertiz değeri 595.000 TL olup, belirtilen aylık kira değeri rakamı T. İş Bankası A.Ş. Başkent Şubesi'nden elde edilen kira gelirine karşılık gelmektedir.

(3) Söz konusu taşınmazdan ilk 3 aylık dönemde 220 bin TL kira geliri tahakkuk bazlı elde edilmiş olup kira sözleşmesi turizm sektöründe oluşan konjonktürün etkisiye revize edilerek aylık sabit kirası 20.000 TL olarak değiştirilmiştir. Bu taşınmazdan elde edilecek kira geliri değişken nitelikli olduğundan yıl sonunda kesinleşecek olup, bu dönemde kira ekspertiz değeri ile elde edilen kira gelirinin karşılaştırılması mümkün olacaktır.

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

(5) Tuzla Karma'daki ofis ve ticaret alanlarının bir bölümü Şişecam Grubu'na kiralanan 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.

Geliştirilmekte Olan Projeler

I-İzmir Ege Perla Projesi

Ege Perla, 18.392 m2'lik arsa üzerinde yer almaktadır. Projede yaklaşık 23.500 m2 kiralananabilir alana sahip, yarı açık mimarisiyle seçkin mağazalara ev sahipliği yapacak alışveriş merkezinin yanı sıra 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte körfez manzarasına sahip konut ve ofisler yer almaktadır. Yaklaşık 450 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahiptir.

Projede Haziran 2016 döneminden itibaren satılmış olan ünitelerin teslimlerine başlanmış olup, 31Mart 2017 itibarıyla projede yer alan ünitelerden 124 adedi teslim edilmiştir. Projedeki AVM'ye ilişkin inşaat çalışmaları tamamlanmak üzere olup, kiralama çalışmalarına devam edilmektedir. 2017 yılının Haziran döneminden itibaren faaliyete geçmesi gereken AVM'den yıllık 17-18 milyon TL civarında brüt kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 20 Aralık 2016 tarihindeki değeri 512.410.000 TL olarak belirlenmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II-İstanbul Finans Merkezi Projesi

Söz konusu arsa üzerinde ofis ve ticari alanlardan oluşan, yaklaşık 33.000 m2 kiralanabilir/satılabilir alana ve 70.000 m2 inşaat alanına sahip bir proje geliştirilmektedir. Projenin inşaat ruhsatı 2015 yılı içinde alınmış ve bu doğrultuda 2016 yılı içinde devam eden inşaat çalışmalarının merkez kapsamındaki diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak önümüzdeki yıllarda tamamlanması hedeflenmektedir. 260- 280 milyon TL yatırım bedeli olması beklenen projedeki ünitelerin tamamının kiralanması halinde, tamamlandığı tarihte yıllık 45-50 milyon TL düzeyinde kira geliri hedeflenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23 Kasım 2016 tarihindeki değeri 169.600.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

İstanbul Kartal'da geliştirilmekte olan Manzara Adalar, üçü konut ikisi ofis ünitelerinden oluşan toplam beş blok ve ticaret alanlarından oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 317.350 m2'dir. 975 ünite ile ofis ve ticari ünitelerden oluşan projenin yatırım bedeli 620-640 milyon TL'dir. Projenin 2018 yılının ilk yarısında teslim edilmesi öngörülmektedir. Projede bulunan ofislerin ve ticaret alanlarının kiralanmasından ise toplamda 38-42 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 21 Aralık 2016 tarihindeki değeri 418.530.000 TL olarak belirlenmiştir. Kartal 395-400 no'lu parselin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 24 Kasım 2016 tarihindeki değeri 5.495.000 TL olarak belirlenmiştir.

IV- İstanbul İnistanbul Projesi

İş GYO ve Timur Gayrimenkul (Nef) işbirliği kapsamında İstanbul'un en köklü yerleşim alanlarından biri olan Zeytinburnu ilçesinde bulunan, mülkiyet payı %50- %50 olan arsa üzerindeki 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.* Projede 2018 yılından itibaren teslimlerin başlaması planlanmaktadır.

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

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 23 Aralık 2016 tarihindeki değeri 682.075.000 TL belirlenmiş olup, payımıza düşen %50'lik kısmı için ekspertiz değeri 341.037.500 TL olarak esas alınmıştır.

Arsa Yatırımları:

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	26.12.2016	39.540.000	20%
Levent Arsası	11.10.1999	27.12.2016	4.110.487	2%
Tuzla Arsası	29.01.2016	27.12.2016	150.370.000	78%
Toplam			194.020.487	100%

- **Üsküdar Arsası:** 32.081 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Tuzla Arsası:** 62.655 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

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 gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		31.03.2017
Döviz Varlıklar	8.276.204	6,10%
Vadeli Döviz Tevdiat	8.070.471	5,95%
Vadesiz Döviz Tevdiat	205.733	0,15%
TL Varlıklar	127.384.704	93,90%
Vadeli TL Mevduat	122.592.000	90,37%
Vadesiz TL Mevduat	2.110.438	1,56%
Yatırım Fonu	2.421.376	1,78%
Diğer Hazır Değerler	260.889	0,19%
Genel Toplam	135.660.907	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %3'lük bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 135.660.907 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak %96'sı vadeli döviz ve TL mevduatlarından oluşmaktadır. Kalan %1,7'sini vadesiz mevduatlar, %1,8'ini yatırım fonları, %0,2'si ise pos cihazı alacakları oluşturmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yılsonuna göre yaklaşık %7 oranında artmıştır (31.12.2016: 127.262.064 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.

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1,2 milyar TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,9'unu temsil etmektedir.

Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2017 yılı ilk 3 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 6,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

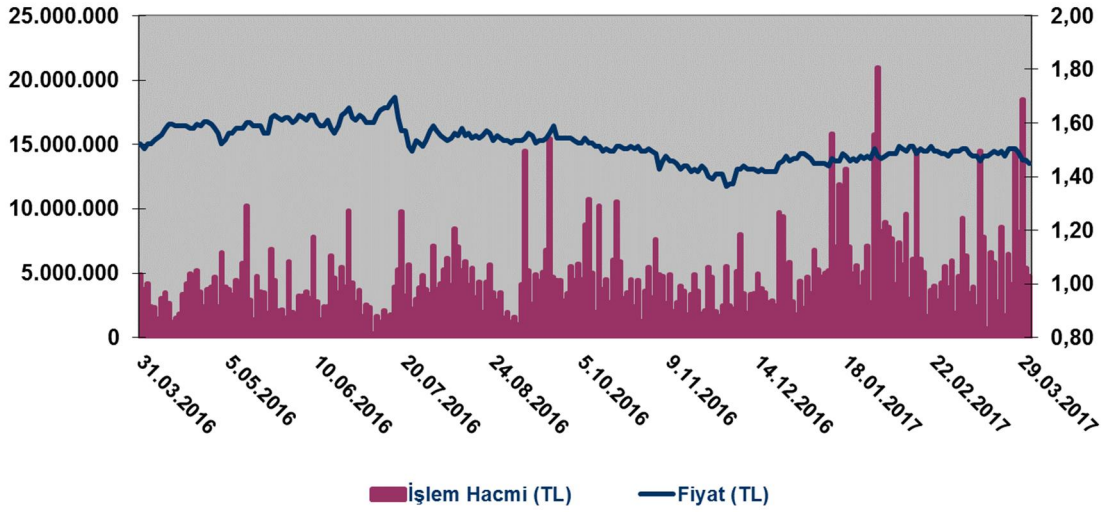
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2015	5,6	1,41*
Ocak-Aralık 2016	4,1	1,49*
Ocak-Mart 2017	6,6	1,45

* 2017 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

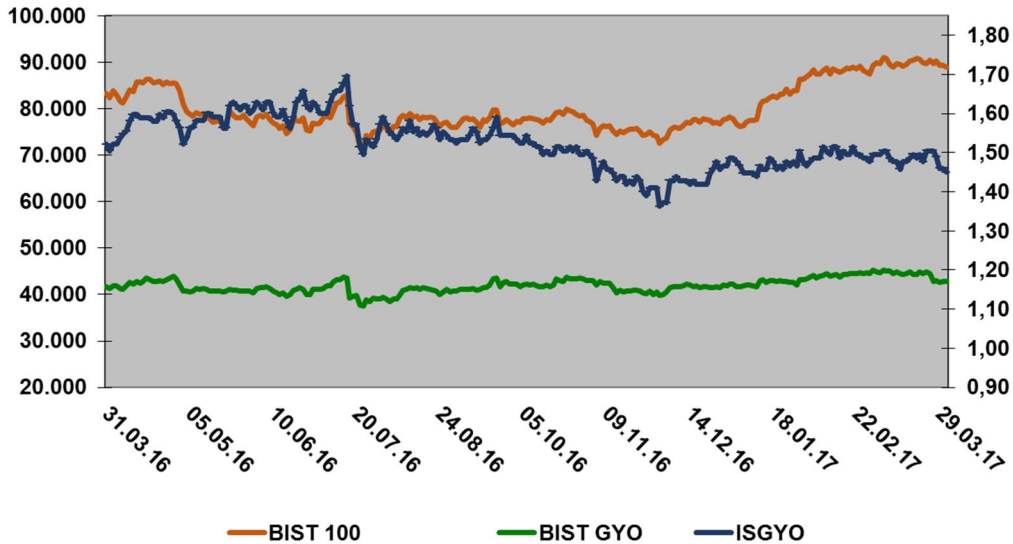
Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka/aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre, Mart ayı içerisinde İş GYO hisse senedine ilişkin olarak yaklaşık 3,1 milyon dolar tutarında alış, 6,5 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleşmiş ve ISGYO'nun Mart ayı net satış bakiyesi yaklaşık 3,4 milyon dolar olmuştur.

Aynı dönem içerisinde, Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde yaklaşık 60,3 milyon dolar tutarında, Borsa İstanbul'da yaklaşık 48 milyon dolar tutarında net satış gerçekleştirilmiştir.

BIST 100&GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2017 yılının ilk 3 aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %13,8, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %1,2 oranında değer kazanmıştır. İş GYO hisse senedi ise aynı dönem içerisinde %2,4 oranında değer kaybetmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 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 ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygulamaktadır.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2017 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %2,8 oranında artarak 5.023.235.564 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2016: 4.887.020.194 TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %62, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %38'dir.

31.03.2017 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.905 Milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %40'lık bölümü banka kredisinden, %21'i çıkarılmış tahvillerden, %2'lik kısmı ise İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (35,9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %0,04'lük bölümü ise finansal kiralama borcundan oluşmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine kıyasla net karda yaklaşık %59 azalış olmuştur. Kardaki azalışta, kurda meydana gelen dalgalanmaların önemli etkisi olmuş, 2016 yılında 11.9 milyon TL kur farkı geliri oluşurken 2017 yılında ise 9.3 milyon TL kur farkı gideri oluşmuştur. Ayrıca tamamlanan projelerimizden Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi'ne ilişkin finansman gideri giderleştirilmeye başlandığı için finansman giderlerimizde de yaklaşık 6.9 milyon TL artış olduğu görülmektedir. Bunların dışında konut satış maliyetleri ve işletme giderlerindeki bir miktar artış kardaki azalışta etkili olmuştur (31.03.2016: 50.332.216 TL).

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.03.2017	31.12.2016
Toplam Varlıklar	5.023.236	4.887.020
Özkaynaklar	3.118.221	3.161.346
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.905.014	1.725.674
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	37,92%	35,31%
Toplam Finansal Borç	1.167.477	1.043.049
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	23,24%	21,34%
(Bin TL)	01.01.2017-31.03.2017	01.01.2016-31.03.2016
Hasılat	61.526	51.905
Satışların Maliyeti	14.476	4.889
Brüt Kar	47.050	47.016
Faaliyet Karı	36.862	51.327
Net Dönem K/Z	20.625	50.332
Brüt Kar / Hasılat (%)	76,47%	90,58%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	0,66%	1,59%

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	9.786.761	9.816.716	28.432.883	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	63.450.642	38.239.741	192.631.767	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. 1

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 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	34.886.608	97.363.636	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. 1

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
30.12.2013	Türk Lirası (TL)	11,90	41.216.444	-	T.İş Bankası A.Ş'den Topkapı/Zeytinburnu arsası alımında kullanılmıştır. 2

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,50	25.113.988	128.571.429	Tuzla arsası alımında, T.İş Bankası A.Ş'den kullanılmıştır. 3

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,15	12.176.729	33.333.333	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. 'den hakediş fatura bedellerinin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. 4

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
19.01.2017	Türk Lirası (TL)	13,50	3.240.000	120.000.000	T. İş Bankası A.Ş. 'den projelerin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. 5

31 Mart 2017 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri 98.872.258 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.

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5-) 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.

b) Çıkarılmış Tahviller

Çıkarılmış tahvillere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

TRISISGY31915 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
5.4.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 213.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 07.04.2016 olup, itfa tarihi 29.03.2019'dur.

TRISISGY61912 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
29.06.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 100.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 1.7.2016 olup, itfa tarihi 28.06.2019'dur.

TRISISGY61912 ISIN Kodlu Tahvil İhracı	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
11.10.2016	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,50 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 87.000.000.-TL tutarlı, 3 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 13.10.2016 olup, itfa tarihi 10.10.2019'dur.

c) **Finansal Kiralama İşlemleri:** Şirket, İş Finansal Kiralama A.Ş ile 08.12.2014'te Ege Perla Projesindeki konut ve avm'ye ekipman temini sağlamak amacıyla, 12.08.2015' te ise Kartal Manzara Adalar Projesi'ne ekipman temini sağlamak amacıyla finansal kiralama sözleşmesi yapmıştır. 31.03.2017 itibarıyla mali tablolarındaki finansal kiralama tutarı 8.940 bin TL'dir. Tutarın tamamı kısa vadeli finansal kiralama borcudur.

Risk Yönetimi:

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yürütülmekte olup, iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiştir. Bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

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

İşletmeciler Şirketi

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camiş Yatırım Holding A.Ş.	10,89
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, işletmeciler şirketi tarafından fatura edilmektedir.

Portföy Yönetim Şirketi

Unvanı	İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	70
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	20
Diğer	10
Faaliyet Konusu	Portföy yönetimi
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	Yıllık bazda sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden 1 yıl süre ile uzatılmaktadır.
Hizmet Kapsamı	İş GYO tarafından belirlenen limitler dahilinde sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimi

Aracı Kurum

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

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Cevdet Dinemit	37,99
Halil İbrahim Akyıldız	10
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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 Ayıkdır	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.

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.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	denetim standartlarında öngörülen gerekli tüm bağımsız denetim tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve değerlendirerek rapora bağlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	28.03.2017 - 3 yıl
Hizmet Kapsamı	Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer 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 23 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı sonrasında toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi hem Kamuyu Aydınlatma Platformu hem de Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuştur. Genel Kurul toplantısı sonuçları 31.03.2017 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketin 23.03.2017 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar doğrultusunda, Şirketin çıkarılmış sermayesinin 63.750.000 TL tutarında bedelsiz olarak arttırılması için ve ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. SPK söz konusu artırım başvurusunu onaylayarak 21 Nisan 2017 tarihli haftalık bülteninde yayımlamıştır. Şirket sermaye artırımının Mayıs ayı içerisinde tamamlanması beklenmekte olup, yeni sermaye tutarı 913.750.000 TL olacaktır.

Şirket'in, mevcut kira gelirlerinin artırılması ve portföyün çeşitlendirilmesi kapsamındaki yatırım stratejisi doğrultusunda ve birleşme sonucu yaratılacak sinerji dikkate alınarak, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde birleşme görüşmelerine başlanmasına karar verilmiş olup rapor tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşme görüşmelerine devam edilmektedir.

Şirketimizin 31.03.2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 79'dir. (31.12.2016: 80)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 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	21.09.2016-005
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İŞGYO/005
Değerleme Tarihi	21.12.2016
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 825.775.000 TL / KDV DAHİL 974.414.500 TL
Sigorta Değeri(TL)	63.777.120 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	21.09.2016-002
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İŞGYO/002
Değerleme Tarihi	21.12.2016
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 128.025.000 TL / KDV DAHİL 151.069.500 TL
Sigorta Değeri(TL)	38.277.360 TL

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.11.2016 003-2016/9784
Değerleme Tarihi	22.11.2016
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 işhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 101.115.000 TL / KDV DAHİL 119.315.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	15.975.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.11.2016 003-2016/9777
Değerleme Tarihi	24.11.2016
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 44.320.000 TL / KDV DAHİL 52.297.600 TL
Sigorta Değeri(TL)	13.315.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.11.2016 003-2016/9778
Değerleme Tarihi	23.11.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
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 38.295.000 TL / KDV DAHİL 45.188.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.985.000 TL

Değerleme Konusu	Antalya-Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.11.2016 003-2016/9779
Değerleme Tarihi	23.11.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 341 ada, 77 parsel 479 m2 alanda kayıtlı kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 22.015.000 TL / KDV DAHİL 25.977.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.680.000 TL

Değerleme Konusu	Kapadokya Lodge Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.12.2016 003-2016/9774
Değerleme Tarihi	8.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekez İlçesi, Uçhisar Köyü, Nar Deresi Mevkii, tapunun 30.K.1B Pafta, 122 Ada, 2 ve 3 parselde kayıtlı 40.236 m2 arsa ve üzerinde yer alan otel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 24.250.000 TL / KDV DAHİL 28.615.000TL
Sigorta Değeri(TL)	15.680.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	21.09.2016-006
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İŞGYO/006
Değerleme Tarihi	21.12.2016
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 479.965.000 TL / KDV DAHİL 566.358.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	26.201.637 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	21.09.2016-003
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İŞGYO/003
Değerleme Tarihi	20.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 12.312.000 TL / KDV DAHİL 14.528.160 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.781.600 TL

Değerleme Konusu	Metro Hipermarket Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2016
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2016 ISGY-1611001
Değerleme Tarihi	5.12.2016-23.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
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 110.000.000 TL / KDV DAHİL 129.800.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	42.783.200 TL

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	21.09.2016-007
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İŞGYO/007
Değerleme Tarihi	22.12.2016
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 146.620.000 TL / KDV DAHİL 173.011.600 TL

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2016
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2016 ISGY-1611003
Değerleme Tarihi	12.12.2016-23.12.2016
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)	270.900 TL

Değerleme Konusu	TUTOM
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	2.12.2016 003-2016/9782
Değerleme Tarihi	29.11.2016
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 862.565.000 TL / KDV DAHİL 1.017.826.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	463.635.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Karma Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2016 003-2016/9781
Değerleme Tarihi	23.12.2016
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 274.812.000 TL / KDV DAHİL 324.278.160 TL
Sigorta Değeri(TL)	186.520.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 003-2016/9785
Değerleme Tarihi	20.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 512.410.000 TL / KDV DAHİL 604.643.800 TL
Sigorta Değeri(TL)	313.615.000 TL

Değerleme Konusu	Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.11.2016 003-2016/9775
Değerleme Tarihi	22.11.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartine ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 48.890.000 TL / KDV DAHİL 57.690.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.780.000 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	21.09.2016-004
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 2016/İŞGYO/004
Değerleme Tarihi	22.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 39.540.000 TL / KDV DAHİL 46.657.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2016 - 003-2016/9780
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 418.530.000 TL / KDV DAHİL 439.865.400 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2016
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2016 ISGY-1611002
Değerleme Tarihi	12.12.2016-23.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, 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 4.110.487 TL / KDV DAHİL 4.850.375 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.11.2016 003-2016/9773
Değerleme Tarihi	23.11.2016
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 169.600.000 TL / KDV DAHİL 200.128.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	İN İstanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2016 003-2016/9776
Değerleme Tarihi	23.12.2016
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 341.037.500 TL / KDV DAHİL 402.424.250 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2016 003-2016/9787
Değerleme Tarihi	22.12.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi,62.655 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 150.370.000 TL / KDV DAHİL 177.436.600 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal 395-400 no'lu parseller
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.11.2016 003-2016/9786
Değerleme Tarihi	24.11.2016
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi,2274 ada içerisindeki arsa vasıflı 170 m2 yüzölçümlü 400 no'lu parsel ile 10050 ada içerisindeki arsa vasıflı 1.204,05 m2 yüzölçümlü 395 no'lu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 5.495.000 TL / KDV DAHİL 6.484.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 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 2017	31 Aralık 2016
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	167.727.841	156.032.365
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.629.715.884	4.521.787.358
C İştirakler(*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.816.364	1.563.593
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		223.975.475	207.636.878
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.023.235.564	4.887.020.194
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.167.477.330	1.043.049.106
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	15.041.570	12.324.486
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	8.939.798	11.611.482
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.118.221.079	3.161.345.656
Diğer kaynaklar		713.555.787	658.689.464
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.023.235.564	4.887.020.194
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
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)	132.978.642	125.695.426
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)	43.650.487	43.650.487
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	1.816.364	1.563.593
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	14.703.799	14.703.799
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	--	--

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.Mar.17	31.Ara.16	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)	3%	3%	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	39%	34%	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)	3%	3%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami %10