

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

31 MART 2016
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2016 – 31 Mart 2016 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	11
• Gayrimenkul Portföyü	11
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	15
• İştirakler	16
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	16
V- Mali Tablolar	17
• Genel Mali Tablo Bilgileri	17
• Finansal Borçlar	18
VI- Şirket İç Sistemleri	20
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	20
VIII- Diğer Konular	22
IX- Ekler	23

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin sermayesi 746.000.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.065.714,29-TL'lik bölümü A grubu ve 744.934.285,71-TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirket'in 31.03.2016 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	746.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Şirketin 24.03.2016 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulunun safi kardan 104.000.000TL'nin pay biçiminde,17.220.000TL'si safi kardan, 35.000.000TL'si olağanüstü yedeklerden olmak üzere toplam 52.220.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına ilişkin kar dağıtım teklifi aynen kabul edilmiştir. Bu kapsamda Şirketin çıkarılmış sermayesi 104.000.000TL tutarında bedelsiz olarak arttırılacak olup, sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	325.696.095	43,7%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	53.028.609	7,1%
Diğer	367.275.296	49,2%
Toplam	746.000.000	100,0%

T. İş Bankası A.Ş.'nin 25.12.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde İş GYO paylarına ilişkin olarak gerçekleştirdiği alım işlemleri kapsamında, T. İş Bankası A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki payı %43,66'ya yükselmiştir.

MKK'nın 31.03.2016 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 356 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %48'dir. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %35'i yabancı yatırımcıların elinde olup, bu oran Şirket sermayesinin %17'sine karşılık gelmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

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

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

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pay sahiplerine yapılan nakit kar payı ödeme işlemleri 28.03.2016 tarihinde başlamış ve 30.03.2016 tarihinde tamamlanmıştır. Pay biçiminde dağıtılacak kar payı kapsamında gerçekleştirilecek sermaye artırım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK 2016 – 31 MART 2016 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

FED Faiz Artışı, AMB Kararları ve Yurtdışı Kaynaklı Gelişmeler

2016 yılının ilk çeyreği özelinde bakıldığında, Türkiye ekonomisi açısından önemli olan unsurlardan biri FED'in faiz politikası ve bu politikadaki değişikliklerdir. En son 2015 yılı son çeyreğinde 0,25 düzeyinde faiz artışı yapılmıştır. FED'in(Federal Funds Rate) 15-16 Mart tarihli FOMC toplantısında faizi aynı düzeyde bırakmıştır. Bu kararlar birlikte iki önemli konu gündeme gelmiştir: (1) FED'den yapılan açıklamada bir önceki toplantıda faiz artışıyla dünya piyasaları arasında kurulan bağlantıya daha güçlü bir atıf yapılmıştır. (2) FED FOMC üyelerinin 2016 yılı için yaptıkları federal fon faizi tahminlerinde ortalama 0,90'lık oran söz konusu olmuştur. Mevcut federal fon faizi 0,50 olduğu için bu yeni tahmin 2016'da en fazla 2 kez faiz artışı yapılmasının beklendiğini ortaya koymuştur.

Toplantı tutanaklarına göre birkaç üye Nisan'da faiz artışını tartışırken üyelerin çoğu acil bir faiz artırımının, yanlış sinyaller göndereceğinden, yerinde olmayacağını belirtmişlerdir. Sonuç olarak üyeler toplantıda USD'deki güçlenmenin ve küresel ekonomideki yavaşlamanın ABD ekonomisi üzerinde yol açabileceği riskleri dikkate alarak ihtiyatlı bir yaklaşım izlenmesi gerektiği konusunda uzlaşmıştır. Son açıklanan veriler ABD büyüme görünümü üzerindeki risklerin dengeli olduğuna işaret ederken, Nisan toplantısında FED'in faizleri sabit tutacağı görüşü piyasalarda hâkimdir. Bu nedenle, özellikle Mart ayında ve 2016 yılı ilk çeyreğinde bu gelişmeler Türkiye'de USD/TL kurlarının aşağı yönlü hareketine ve TL cinsi varlıkların değerlenmesine yol açmıştır.

Mart ortasında yaşanan gelişmelerde Avrupa Merkez Bankası (AMB) parasal genişlemenin hacmini artırmış ve piyasaya daha fazla Euro sürmeye karar vermiştir. Buna ilaveten Rusya, sürpriz bir kararla, Suriye'deki askeri güçlerinin önemli bir bölümünü geri çekeceğini açıklamıştır.

AMB kararı açıklandıktan hemen sonra Euro, yabancı paralara karşı değer kaybetse de bu gelişmenin etkisi kısa sürmüştür. Karardan bir süre sonra AMB Başkanı Mario Draghi, faiz indirimlerinin devam etmeyeceğini vurguladıktan sonra, piyasalara güven veren bazı konulara değinmiştir.

Rusya'nın Suriye'deki askeri gücünün önemli bir bölümünü çekeceği haberinden sonra ABD ekonomisine olan güven artmaya ve USD yeniden değer kazanmaya başlamıştır.

Rusya'nın Suriye'den çekilme kararının Türkiye üzerinde biri olumlu diğeri olumsuz olmak üzere iki farklı etki yarattığı görülmüştür. Bu karar, ülkemize yakın bir noktada yaşanan gerilimi ve dolayısıyla riskleri düşürdüğü için Türkiye'nin CDS primi 2 gün içinde 280'den 255'e gerilemiştir.

Türkiye'deki Başlıca Ekonomik Gelişmeler

İhracat 'ta Artış

Türkiye İhracat Meclisi'nin (TİM) açıkladığı verilere göre 2015 ve 2016 yıllarının ilk üç ayındaki ihracat verileri aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

İhracatçı Sektörler	2015 Ocak – Mart (Bin TL)	2016 Ocak – Mart (Bin TL)	Değişim (%)
Tarım sektörü	4.576.087	5.071.775	10,83
Sanayi sektörü	23.579.685	27.317.251	15,85
Madencilik sektörü	711.686	768.630	8,00
Toplam İhracat	28.867.458	33.157.656	14,86

2016 yılının ilk üç ayında Türkiye'nin toplam ihracatı geçen yılın aynı ayına göre yüzde 14,86 artmıştır. İhracat rakamları içinde önemli paya sahip olan sanayi sektörü ihracatındaki yükseliş yüzde 16'ya ulaşmıştır. Bu yılın ilk çeyreği sonunda ihracatımızda ilk sırada Almanya yer almaya devam ederken, ikinci sırada Birleşik Krallık, üçüncü sırada Irak gelmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sanayi Üretimi ve Cari Açık

Şubat ayına ilişkin olarak mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi önceki yılın Şubat ayına göre %5,8 artmıştır; ayrıca bir önceki aya göre %0,5 artmıştır.

TCMB'nin açıkladığı ödemeler dengesi verilerine göre cari işlemler açığı, bir önceki yılın Şubat ayına göre 1 milyar 524 milyon USD azalarak 1 milyar 785 milyon USD olarak gerçekleşmiştir. Bunun sonucunda, on iki aylık cari işlemler açığı 30 milyar 511 milyon USD olmuştur.

Kurlardaki Değişim

2015 yılı son çeyreğinde ve 2016 yılının ilk üç ayında döviz kurlarının seyri aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

USD / TL	Ekim	Kasım	Aralık
2015	2,93	2,87	2,92

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

Euro / TL	Ekim	Kasım	Aralık
2015	3,30	3,09	3,18

Euro / TL	Ocak	Şubat	Mart
2016	3,27	3,27	3,21

USD/TL kuru geçen yılın son üç ayında aşağı yukarı aynı düzeyde seyrederken, bu yılın ilk üç ayında azalan bir trend sergilemiştir. Bu gelişmeler ışığında TL'nin USD'ye karşı değer kazandığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, Euro/TL kuru da bu yılın ilk üç ayında yatay bir seyir izlemiştir.

FED'in faiz artırımı beklentisi yılın ilk FED toplantısından sonra kırılmış ve FED'in bu yıl beklenen düzeyde ve sıklıkta faiz artışı yapmayacağı beklentisi piyasalarda egemen olmuştur. Bu gelişme sonucunda USD, TL'ye karşı değer kaybetmeye başlamıştır.

İşgücü İstatistikleri

TÜİK'ten yapılan açıklamalara göre Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaşta kişilerde işsiz sayısı 2016 yılı Ocak döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 31 bin kişi artarak 3 milyon 290 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %11,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2016 yılı Ocak döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 821 bin kişi artarak 26 milyon 275 bin kişi, istihdam oranı ise 0,7 puanlık artış ile %45 olmuştur.

2016 yılı Ocak döneminde, tarım sektöründe çalışan sayısı 30 bin kişi azalırken, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı ise 851 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin %18,3'ü tarım, %20,2'si sanayi, %6,7'si inşaat, %54,8'i ise hizmetler sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında hizmet sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 1,5 puan artarken, tarım sektörünün payı 0,7 puan, sanayi sektörünün payı 0,8 puan azalmış, inşaat sektörünün payı ise değişim göstermemiştir.

Üretim ve anket göstergeleri ışığında, kısa vadede istihdamın ılımlı seyrini koruması beklenmektedir. Bu çerçevede, 2016 yılının ilk çeyreğinde işsizlik oranlarının yatay seyretmesi beklenmektedir.

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

TÜFE'de, 2016 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,46 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,96 artış gerçekleşmiştir.

Yİ-ÜFE'de, 2016 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,80 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %5,64 artış yaşanmıştır.

T.C. Merkez Bankası 24 Mart 2016 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısı sonrasında bünyesindeki Bankalararası Para Piyasası ve Borsa İstanbul Repo-Ters Repo Pazarlarında uygulanmakta olan faiz oranları ile bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının sabit tutulmasına karar vermiş ve bu doğrultuda Kurul gecelik borç verme faizini 25 baz puan düşürmek yoluyla sadeleşme yönünde ölçülü bir adım atılmasına karar vermiştir. Politika faizini %7,50, bankalardan gecelik borç almakta uyguladığı faiz oranını %7,25 ve bankalara gecelik repo karşılığında borç verme faiz oranını %10,50 olarak açıklamış ve değişikliğe gitmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Karar ile birlikte yayımlanan metinde sadeleştirme adımları kapsamında hayata aktarılan adımların işe yaradığına vurgu yapılarak geniş bir faiz bandına yönelik ihtiyacın azaldığı vurgulanmış ve çekirdek enflasyonun yüksek seyretmesi nedeniyle likidite politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği belirtilmiştir.

Bunlara ilaveten, mevcut göstergeler iktisadi faaliyetteki istikrarlı büyümenin 2016 yılının ilk çeyreğinde sürdürüldüğüne işaret etmektedir. Jeopolitik gelişmeler aşağı yönlü risk oluştursa da Avrupa ekonomilerindeki toparlanma dış talebi olumlu yönde etkilemektedir. Petrol fiyatlarındaki düşük seyir ve ücret artışları gelir kanalı üzerinden yurt içi talebi desteklemektedir. Bu gelişmeler çerçevesinde, iktisadi faaliyet ılımlı büyüme eğilimini korumaktadır.

Sıkı para politikası duruşunun ve alınan makro ihtiyati önlemlerin etkisiyle yıllık kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyretmektedir. Kredilerin ılımlı seyrinde hem arz hem de talep yönlü faktörlerin etkili olduğu değerlendirilmektedir. Risk ağırlıklarına dair düzenlemelerin ve asgari ücret ayarlamalarının önümüzdeki dönemde kredi arzı ve hane halkı geliri kanallarıyla kredi büyümesini destekleyebileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, yakın dönemde piyasa faiz oranlarında ve risk primlerinde gözlenen düşüşe rağmen kredi piyasasına dair göstergeler finansal koşulların halen sıkı olduğuna işaret etmektedir. Bu çerçevede, kısa vadede kredilerin büyüme hızında kayda değer bir toparlanma beklenmemektedir. Kredilerin bileşimine bakıldığında, ticari kredilerin tüketici kredilerine kıyasla daha yüksek bir oranda büyümeye devam ettiği görülmektedir. Bu bileşim, bir yandan orta vadeli enflasyon baskılarını sınırlarken diğer yandan cari açığı düzeltmeyi desteklemektedir.

Son dönemde geniş faiz koridoruna olan ihtiyacı azaltan bir diğer unsur küresel ekonomik ve finansal gelişmeler olmuştur. Küresel ekonomideki toparlanma sürecinin yavaş olacağı beklentisinin ağırlık kazanması ile gelişmiş ülkelerde faiz oranlarının uzunca bir müddet düşük düzeylerde kalacağı öngörüsü güçlenmiştir. Bu doğrultuda gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akımları artarken risk primlerinde kayda değer düşüşler gözlenmiştir.

Kurul, 2015 yılının Ağustos ayında yayımlanan yol haritasında belirtilen politika araçlarının etkili bir şekilde kullanılmasının ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmakta olduğunu değerlendirmektedir. Gerek döviz kurlarında gerekse kredilerde gözlenen aşırı oynaklıkların bu yeni araçların devreye alınması sayesinde azaldığı gözlenmektedir. Nitekim Eylül ayından bu yana gelişmekte olan ülkeler arasında Türk lirasının görece oynaklığında kayda değer bir azalış gözlenmiştir. Cari dengedeki iyileşme ve enerji fiyatlarındaki düşük seyrin etkisiyle döviz talebinin kademeli olarak azalması bu süreci desteklemektedir. Döviz likiditesi araçları da Türk lirasının değerini dengeleyici yönde kullanılmaktadır. Bütün bu gelişmeler, geniş faiz koridoruna olan ihtiyacı bir ölçüde azaltmaktadır.

Ekonomik Büyüme Verileri

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre 2015 yılının dördüncü çeyreğinde GSYH değeri bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %4'lük artışla 131 milyar 289 milyon TL, cari fiyatlarla %11,7'lik artışla 1 trilyon 953 milyar 561 milyon TL olmuştur.

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH, 2015 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,1'lik artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki çeyreğe göre %0,7 artmıştır.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %6,7'lik artışla 14 milyar 975 milyon TL, cari fiyatlarla %14,3'lük artışla 306 milyar 605 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ihracatı 2015 yılında sabit fiyatlarla %0,8'lik azalışla 34 milyar 24 milyon TL, cari fiyatlarla %12,1'lik artışla 546 milyar 251 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ithalatı ise 2015 yılında cari fiyatlarla %7,2'lik artışla 602 milyar 82 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,3'lük artışla 35 milyar 647 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2016 Yılı Milli Bütçe Tahmin Raporunda gayri safi yurtiçi hasılanın %4 oranında artacağı öngörülmüştür. 2016 yılında toplam yurtiçi talebin sabit fiyatlarla %4,5 oranında artacağı, toplam sabit sermaye yatırımlarındaki artış oranının ise %5,2 olacağı tahmin edilmektedir. Programda toplam tüketimin sabit fiyatlarla %3,7 oranında artması öngörülmektedir. Bu oranın, kamu tüketiminde % 4,1, özel tüketimde ise %3,6 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

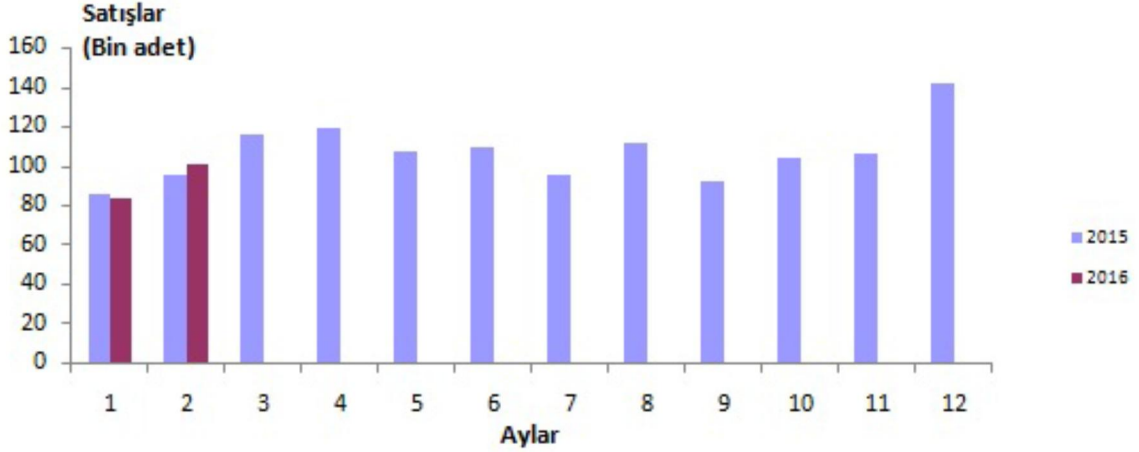
31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Değerlendirmeler

Konut Satış Verileri

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7 oranında artarak 101.703 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 18.142 konut satışı ile en yüksek paya (%17,8) sahip olurken satış sayılarına göre İstanbul'u, 10.694 konut satışı (%10,5) ile Ankara, 6 480 konut satışı (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Ocak-Şubat aylarını kapsayan süre zarfında toplam konut satış adedi 186.259 olmuştur. ¹

Konut satış sayıları, 2015-2016



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında azalış göstererek 30.455 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %29,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 6.628 konut satışı ve %21,8 pay ile ilk sırayı almıştır. Ocak-Şubat dönemi değerlendirildiğinde ise ipotekli konut satışları toplam 57.039 olmuştur.

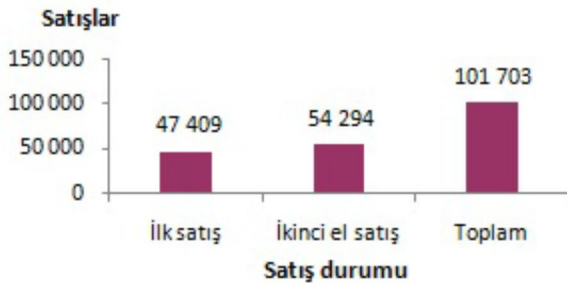
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %22,7 oranında artarak 71.248 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.514 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %63,5 olmuştur.

Ankara 6.777 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer alırken Ankara'yı 4.215 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Ocak-Şubat ayları arasındaki toplam satış ise 129.220 olarak gerçekleşmiştir.

Satış şekline göre konut satışı, Şubat 2016



Satış durumuna göre konut satışı, Şubat 2016

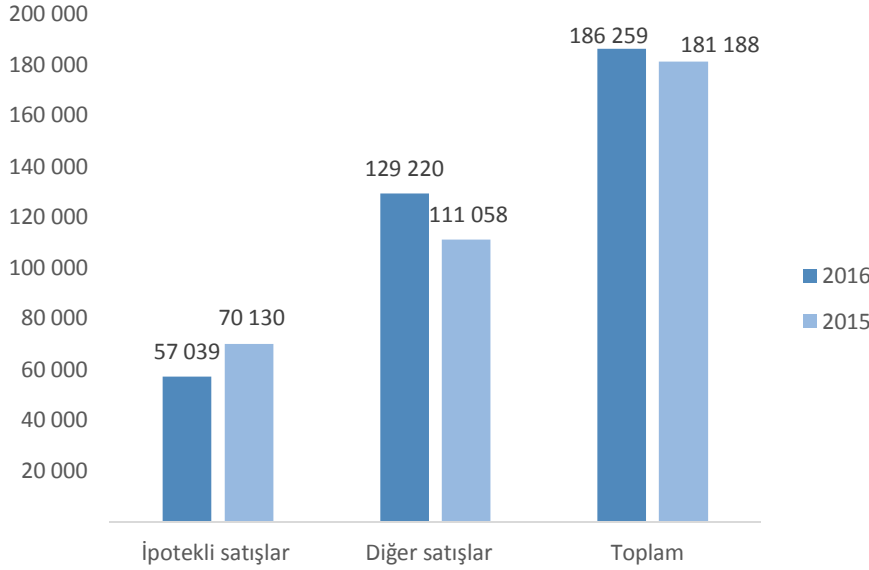


¹:Türkiye İstatistik Kurumu Mart Haber Bülteni

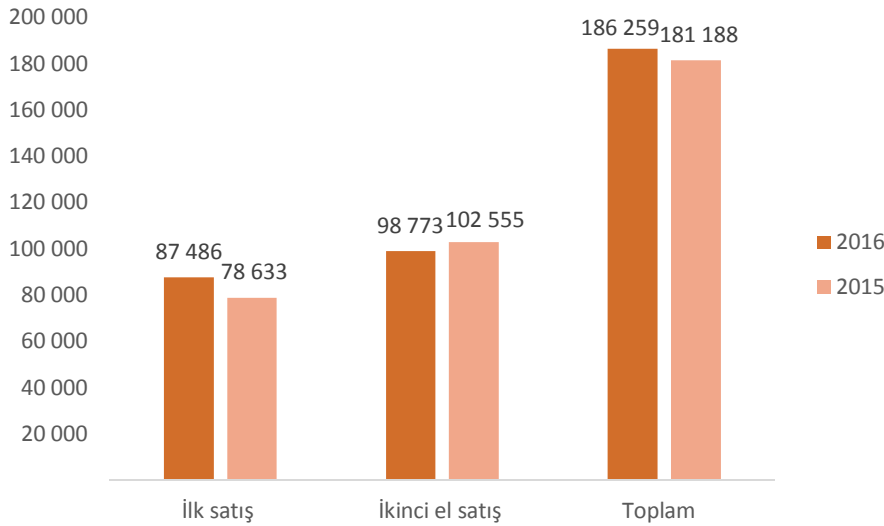
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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



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



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %16,6 artarak 47.409 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,6 olmuştur İlk satışlarda İstanbul 8.277 konut satışı ile en yüksek paya (%17,5) sahip olurken, İstanbul'u 4.150 konut satışı ile Ankara ve 3.382 konut satışı ile izlemiştir. Ocak-Şubat dönemi değerlendirildiğinde ise ilk defa satılan konut satışları toplam 87.486 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 azalış göstererek 54.294 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9.865 konut satışı ve %18,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %54,4 olmuştur. Ankara 6.544 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3.959 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Ocak-Şubat ayları arasındaki toplam ikinci el konut satışları ise 98.773 olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,8 artarak 1.585 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Şubat 2016'da ilk sırayı 555 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 328 konut satışı ile Antalya, 141 konut satışı ile Bursa, 93 konut satışı ile Sakarya, 90 konut satışı ile Yalova ve 61 konut satışı ile Ankara izlemiştir. Ocak-Şubat aylarını kapsayan süre zarfında toplam yabancılar yapılan konut satış adedi 3.047 olmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konut Stok Oranları (Bitmiş ve Bitmemiş Stokların Satış Yüzdeleri)

Şubat ayında satışı gerçekleştirilen konutların %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken, %77'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. ²

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

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Şubat ayında peşinat kullanım oranı %37, banka kredisi kullanım oranı %38 ve senet kullanım oranı %26 olarak gerçekleşmiştir.

Perakende

Pazarın Genel Görünümü

Alışveriş Yatırımcıları Derneği (AYD) tarafından yayımlanan Ciro Verimlilik Endeksi'ne göre İstanbul ve Anadolu'da yer alan alışveriş merkezlerinin m² başına satış oranı 4Ç 2015'te en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Alışveriş merkezi TKA büyüklüklerinin ağırlıklı ortalaması ile hesaplanan verimlilik oranı, Ekim 2015 itibarıyla İstanbul'da 893 TL, Anadolu'da 691 TL olarak kaydedilmiştir.

Özellikle hipermarketler, elektronik marketler ve yapı marketler için m² başına en yüksek satış yoğunluğunu elde etme çerçevesinde doğru boyutlandırma ile pazarda öne çıkan eğilimlerden biri olmaya devam etmiştir.

İlave ithalat vergileri, özel gümrük uygulamaları ve TL'nin değerindeki önemli düşüş mevcut perakendeciler için Pazar koşullarını zorlaştırırken, pazara giriş yapmayı planlayan perakendecileri giriş kararını gözden geçirmeye sevk etmiştir.

Talep

2015 ilk yarısında hane halkı nihai tüketim harcaması geçen senenin aynı dönemine göre sabit fiyatlar ile %3,4 artmış ve yurtiçi talebe özel kesim talebinin kamu kesimine kıyasla daha sınırlı olduğu görülmüştür. Geçen yılın ilk 9 ayı ile karşılaştırıldığında, 2015 tüketim verileri daha güçlü seyretmiştir. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Araştırma (AYD) verilerine göre, ziyaretçi ve ciro endeksleri 2014 dördüncü çeyrek verilerine göre daha yüksek kaydedilmiştir. Kiralanabilir alan başına düşen ciro Türkiye genelinde Aralık ayında 853 TL/m²'ye ulaşırken, İstanbul genelinde 998 TL/m² olarak kaydedilmiştir. 2015 yılı dördüncü çeyrek ciro endeksi 2014 dördüncü çeyreğine göre %13,18 artış göstermiştir.

Arz

Türkiye genelinde AVM arzı, 6 yeni AVM açılışı ile 354 merkezde 10,38 milyon m²'ye ulaşmıştır. İstanbul'da toplam arz değişmezken, Ankara'da 299 m²/1.000 kişiye ulaşmıştır. Türkiye genelinde 1.000 kişi başına düşen AVM arzı ise 136 m²/1.000 kişi olarak kaydedilmiştir.

Yeni Arz

Bu çeyrekte Ankara toplamda 100.000 m²'lik 2 yeni AVM açılışına ev sahipliği yapmıştır; Podium Ankara (70.000 m²) ve One Tower (30.000 m²). İzmir'de 2 yeni AVM açılışı ile toplam 110.000 m² kiralanabilir alan arza dâhil olmuştur. Van'da ilk AVM (Van AVM, 30.000 m²) açılışı gerçekleşmiştir.

Devam Eden Projeler ve Beklentiler

Toplam AVM arzının 2018 sonu itibarıyla 13,5 milyon m²'ye erişmesi beklenmektedir. İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir'deki inşaat halindeki projeler gelecek AVM arzının %80'ini oluştururken, Kocaeli ve Erzurum gelecek AVM arzı bakımından öne çıkan diğer kentler olmuşlardır.

²:REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Şubat Ayı Bülteni

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ofis

Pazarın Genel Görünümü

Mülk sahibi ile kiracılar arasındaki pazarlık süreçlerinin siyasi ve ekonomik koşullar sebebiyle 2015 yılında uzadığı görülmektedir. 2014 yılında tamamlanan birçok yeni proje ile önemli bir artış gösteren ofis arzı ve boşluk oranında, 2015 yılında kayda değer bir artış gözlenmemiştir.

Değişmeyen ofis arzına bağlı olarak, mülk sahiplerinin kararlı bir şekilde kira seviyelerini sabit tutması dolayısıyla döviz kurundaki dalgalanmalar yıl boyunca kiracıların gündeminde yer almıştır. ³

2015 yılsonu itibarıyla MİA, Ataşehir ve Ümraniye'ye yönelik kiracı talebi yıl boyunca güçlü bir seyir izlemiştir. Ofis arayışında olan şirketlerin tercihlerinde, başta metro hatları olmak üzere toplu taşımaya, şehir merkezine ve Boğaz'da yer alan köprülere yakın konumda olmaları, kalifiye işgücüne cazip gelen ve kurumsal imajı yükselten üst sınıf semtler olması ve perakende alanları, restoranlar, kültür tesisleri ve spor kulüpleri gibi olanaklar sunan ofis binaları olması nedeniyle bu bölgeleri tercih ettikleri gözlemlenmektedir.

Asya yakasında Ataşehir ve Kartal ile Avrupa yakasındaki Büyükdere Caddesi ekseninde yer alan MİA, 2015 yılında kiralama işlemi bakımından öne çıkan ofis alt pazarlarıdır. MİA'da kayda değer sayıda kiralama işlemi olsa da, işlemlerin TKA hacmi kiralama yapan şirketlerin tercihi dolayısıyla düşük seviyede kalmıştır. Yükselen bir alt pazar olan Asya alt pazarında ise Ataşehir'e yönelik güçlü bir kiracı talebi 2015'te de devam etmiştir ve inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla ofis arzında önemli bir artış öngörülmektedir. Kartal bölgesi kiralama işlemlerinin sayısı bakımından önemli bir seviyeye ulaşsa da, kiracı talebinin 200 m²'den az TKA'ya olan ofis alanlarında yoğunlaştığı görülmektedir.

Talep ve Arz

2015 yılsonu itibarıyla A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3 milyon m²'yi geçmiştir. Levent-Etiler ve Maslak arz lideriyken, bu bölgeleri sırasıyla Ümraniye, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş ve Kozyatağı takip etmiştir. Son 5 yıl içinde Avrupa Yakası'nın toplam ofis arzından aldığı pay çok değişmeyerek %65 dolaylarında seyretmiştir.

Ana ofis bölgelerinde 23.000 m² civarında gerçekleşen son çeyrek kiralama işlem hacmi, 2015'in diğer dönemleri ile aşağı yukarı aynı miktarda olurken, 2014 4.çeyreğine göre %30 azalma göstermiştir. ⁴

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

2015 sonu itibarıyla, İstanbul'daki mevcut A sınıfı ofis stoku 4.492.934 milyon m²'ye ulaşmıştır. Avrupa Yakası söz konusu arzın 2.934.524 m²'sini oluştururken, Asya yakasında bu rakam 1.558.410 m² olarak karşımıza çıkmaktadır. İnşaat halindeki arzın tamamlanması ile toplam A sınıfı ofis arzının 2017 sonunda 6.853.006 m² ye ulaşması beklenmektedir.

2016 yılında İstanbul'un Asya yakasında kayda değer bir ofis stoku artışı söz konusu olması ve özellikle E-5 otoyolunun çevresinde yer alan alt pazarların orta vadede ön plana çıkması öngörülmektedir.

Hızlı büyüyen ofis stokunun pazardaki kira seviyeleri ve kiralama işlemlerini şekillendirmesi beklenmektedir. Arz fazlasının sonucunda ortaya çıkacak kira seviyelerinin aşağı yönlü hareketi sayesinde 2016 yılında daha çok kiralama işleminin gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Gelecek Stok

İstanbul ana ofis bölgelerinde, yaklaşık 1,4 milyon m² planlama ya da inşaat aşamasında olan ofis arzı bulunuyor. Gelecek projelerin önemli bir kısmı (600.000 m²) Asya Yakası, İstanbul Finans Merkezi'nde yer almaktadır.

Ana ofis bölgelerinde boşluk oranı hafif bir düşüş ile %11,6 olarak kaydedilirken, en yüksek kira değeri 2014'ün aynı dönemiyle aynı olarak Levent-Etiler bölgesinde 47 ABD \$/m²/ay seviyesinde kalmıştır.

³: Jones Lang Lasalle Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu Aralık 2015

⁴: DTZ Research 2015 Dördüncü Çeyrek Raporu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

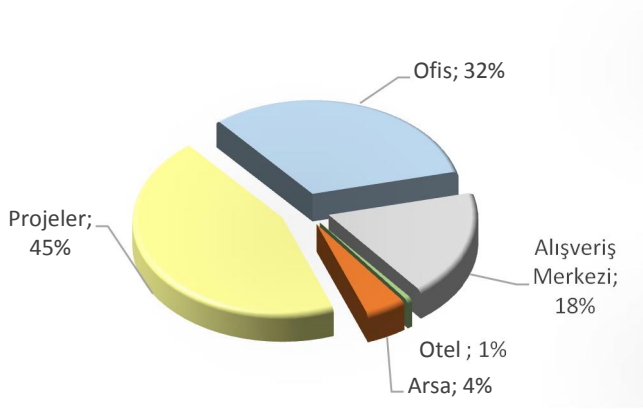
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

31.03.2016 tarihi itibarıyla portföy değeri 4.097 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

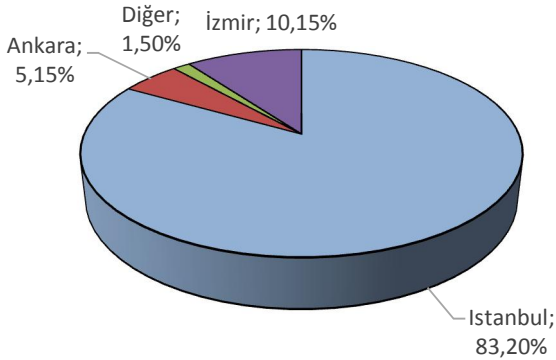
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.03.2016	31.12.2015
Gayrimenkuller Toplamı	4.055.688	3.911.893
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	40.656	123.908
İştirakler	500	500
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	4.096.844	4.036.301

Şirketin portföy yatırımlarının ekspertiz değerleri bazında yaklaşık %99'u 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; %32'si ofis, %18'i alışveriş merkezi, %1'i otel, %45'i projeler ve %1'i arsa şeklindedir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul' da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %83.2, Ankara %5.15, İzmir %10.15 ve diğer iller %1.5 şeklindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değer bazında dağılımı; %73 ofis, %26 AVM ve %1 otel şeklindedir. Kira geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			1.307.416.500	63%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	25.12.2015	637.000.000 TL	31%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	23.12.2015	118.000.000 TL	6%
Maslak Binası	14.5.2001	22.12.2015	94.031.500 TL	5%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.4.2008	23.12.2015	47.000.000 TL	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	24.12.2015	40.260.000 TL	2%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	14.12.2015	34.930.000 TL	2%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	14.12.2015	19.585.000 TL	1%
Ofis Lamartine	24.8.2010	25.12.2015	46.535.000 TL	2%
Tuzla Karma Proje*	8.12.2010	23.12.2015	270.075.000 TL	13%
Alışveriş Merkezleri			739.263.850	36%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.1.2001	25.12.2015	440.000.000 TL	21%
Real Hipermarket Binası	28.6.2001	25.12.2015	95.000.000 TL	5%
Kule Çarşısı	11.10.1999	25.12.2015	63.000.000 TL	3%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.3.2011	22.12.2015	11.263.850 TL	1%
Marmarapark	28.6.2001	25.12.2015	130.000.000 TL	6%
Oteller			22.890.000	1%
Lykia Lodge Kapadokya Otel	7.10.2010	14.12.2015	22.890.000 TL	1%
Toplam			2.069.570.350	100%

*:Aralık 2015'te tamamlanmıştır. 2016 yılı 2. çeyrek ve sonrasında kira geliri elde edilecektir.

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

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Ay)
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.991.209 TL	3.955.222 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	604.075 TL	550.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	403.744 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	335.396 TL	260.000 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	282.159 TL	235.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	141.612 TL	117.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	3.414 TL/ 112.000 USD	200.000 TL
Kapadokya Lodge Otel(*)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	3 Yıl	100.000 TL	96.000 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.934.349 TL	891.450 USD

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	250.874 TL/ 316 USD	242.556 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	23.853 TL 10.609 USD	57.900 TL
Real Hipermarket Binası	Metro Properties Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	165.223 EURO	390.000 TL
Marmarapark	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	571.783 TL
Ofis Lamartine(**)	Muhtelif	01.04.2013	Muhtelif	163.123 TL	102.480 TL
Çınarlıbahçe Ticari Üniteler	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	9.593 TL	8.300 TL
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (***)	Türkiye İş Bankası A.Ş./ SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	01.11/1.12.2015	25 Yıl/13 Ay	5.125.000 TL	5.100.000 TL
Tuzla Karma Proje (Ofis ve Ticari Alanlar) (****)	Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş./Muhtelif	1.9.2016	5 Yıl	1.416.667 TL(****)	1.382.940 TL

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

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

(***)İstanbul İli, Tuzla İlçesi, 7301 ada ve 1 no.lu parselde geliştirilen Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi'nde yer teslimlerine başlanmıştır. Ana kiracının Türkiye İş Bankası A.Ş. olduğu projede toplam 172.610 m2'lik alan kiralananmıştır. Bunun yanı sıra 12.043 m2'lik alanın SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.'ye kiralınmasına karar verilmiştir. Teknoloji ve Operasyon Merkezinin tamamından yıllık 61.500.000 TL + KDV tutarında kira geliri elde edilecektir. Projenin 2016 yılının ilk yarısında tamamlanması beklenmektedir.

(****)Tuzla Karma Proje'sindeki ofis ve ticaret alanlarından Şişecam Grubu'na kiralınmasına ilişkin sözleşme tarihi 2.2.2016 olup, bahse konu ofis ve ticari alanlarından 1.9.2016'dan itibaren kira geliri elde edilecektir. Kalan ticaret alanlarından 2.çeyrekte kira geliri elde edilmesi beklenmektedir. Projeden aylık 1.416.667 TL kira geliri elde edilmesi beklenmektedir. (Yıllık beklenen yaklaşık kira geliri 17 Milyon TL'dir.)

Tamamlanan Projeler

Tuzla Karma Proje:

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

Proje bünyesinde yer alan ofislerin tamamı ile ticaret alanının bir bölümünün yıllık 14.450.000 TL + KDV bedel karşılığında hali hazırda İş Kuleleri Kule 3'te kiracımız olan Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye 5 yıllığına kiralınmasına karar verilmiştir. Projedeki ticaret alanındaki bağımsız bölümlerin kiralama çalışmaları devam etmektedir. 2016 yılının ilk çeyreğinde teslimleri yapılan projeden beklenen kira geliri yıllık 17 Milyon TL civarındadır.

Projenin NOVA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 28.12.2015 tarihindeki değeri 270.075.000 TL olarak belirlenmiştir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

I- Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi

Şirketin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde geliştirilen finansman gideri dâhil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 742 Milyon TL tutarında olması beklenen "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesinde inşaatla ilişkin kesin kabul ince işleri ve iskan alınması işleri tamamlanmak üzeredir. Anahtar teslim yatırım modeliyle geliştirilmekte olan proje, 25 yıllığına T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralananmıştır. Projenin yıllık kira bedeli yapılan anlaşma gereği, kesinleşecek toplam geliştirme maliyeti üzerinden belirlenecektir. 2015

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yılı Ekim-Kasım aylarından itibaren aşamalı olarak kiracısına teslim edilen ve 2016 yılının ilk yarısında tamamen tamamlanması hedeflenen projemizde, elde edilecek kira geliri 61.5 Milyon TL'dir.

Projenin NOVA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 28.12.2015 tarihindeki değeri 760.385.000 TL olarak belirlenmiştir.

II-İzmir Ege Perla Projesi

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir'de, şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen bölgesinde geliştirilmekte olan Ege Perla, finansman gideri hariç yaklaşık 390-400 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahiptir. Konak ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla'da; alışveriş merkezi ile 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte konut, ofis ve home-ofis yer almaktadır. Projedeki satışı yapılmış üniteler dikkate alındığında yaklaşık 30-35 milyon TL satış karı beklenmekte olup, satılan ünitelere ilişkin net satış karının yarısı proje arsasının satın alındığı T. İş Bankası A.Ş. ile paylaşılacaktır.

Halihazırda üst yapı inşaat çalışmaları devam eden projenin 2016 yılı ilk yarısında tamamlanması öngörülmektedir. 2016 yılında faaliyete geçmesi planlanan AVM' den yıllık 19-22 milyon TL civarında kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 29.12.2015 tarihindeki toplam değeri 395.689.000 TL olarak belirlenmiştir.

III-İstanbul Finans Merkezi Projesi

Şirketimizin, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde hayata geçirilecek olan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi" bünyesinde yer alan arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı 18 katlı, ofis ile ticari alanlardan oluşan karma projeye ilişkin yapı ruhsatı alınmıştır. Yaklaşık 70 bin m2 inşaat alanına sahip karma projenin tamamlanmasıyla birlikte, yaklaşık 200 milyon USD tutarında değer yaratılması öngörülmektedir. Arsa dahil finansman hariç toplam geliştirme maliyetinin 266-270 milyon TL olması beklenen projedeki ünitelerin tamamının kiralanması halinde yıllık 40 milyon TL kira geliri beklenmektedir.

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 25.12.2015 tarihindeki değeri 138.145.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

İstanbul Kartal'da geliştirilmekte olan konut, ofis ve ticaret alanlarından oluşan karma projenin yatırım maliyetinin yaklaşık 640-660 milyon TL civarında olması beklenmektedir. Perkins Eastman tarafından tasarlanan projenin Kartal Bölgesi için değer artırıcı ve standartları yükseltici nitelikte olacağına inanılmaktadır. Hasılat paylaşım modeliyle gerçekleştirilmekte olan projedeki konut satışlarından, toplamda 740-770 Milyon TL satış hasılatı, ofislerin ve ticaret alanlarının kiralanmasından ise toplamda 30-35 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi beklenmektedir. 2014 yılında inşaat ruhsatı alınan projemizde üçü konut, ikisi ofis toplam beş blok ve ticari ünitelerden oluşan bir ticaret alanı olacaktır. Proje bünyesinde, tipleri stüdyo daireden 5+1'e kadar değişen 975 adet konut yer almakta olup, projenin 2018 yılının ilk yarısında tamamlanması hedeflenmektedir. Ayrıca, 395-400 no'lu parselde yer alan gayrimenkul için proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.*

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 25.12.2015 tarihindeki değeri 241.530.000 TL olarak belirlenmiştir. Kartal 395-400 no'lu parselin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 29.12.2015 tarihindeki değeri 5.190.000 TL olarak belirlenmiştir.

*Söz konusu veriler, projeye ilişkin toplam büyüklükleri içermektedir.

V- Topkapı İnİstanbul Projesi

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Projenin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 24.12.2015 tarihindeki değeri 528.830.000 TL belirlenmiş olup, payımıza düşen %50'lik kısmı için ekspertiz değeri 264.415.000 TL olarak esas alınmıştır.

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

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	26.12.2014	30.480.000	17%
Levent Arsası	11.10.1999	19.12.2014	3.998.919	2%
Tuzla Arsası	29.01.2016	15.01.2016	143.795.000	81%
Toplam			178.273.919	100%

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

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	31.03.2016	
Döviz Varlıklar	23.306.011	57,32%
Vadeli Döviz Tevdiat	23.293.342	57,29%
Vadesiz Döviz Tevdiat	12.669	0,03%
TL Varlıklar	17.350.336	42,68%
Vadeli TL Mevduat	-	0,00%
Vadesiz TL Mevduat	1.149.581	2,83%
Devlet Tahvili-Hazine Bonosu	-	0,00%
Özel Kesim Tahvili- Bonosu	-	0,00%
Yatırım Fonu	15.505.918	38,14%
Ters-repo	1.228	0,003%
Diğer Hazır Değerler	693.609	1,71%
Genel Toplam	40.656.347	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %1'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 40.656.347 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %57,29'lük bölümü döviz hesaplarından, %38,14'lük kısmı yatırım fonundan (İş Portföy Şemsiye fonu, İş Portföy Hedef Serbest Fonu ve 801 fon), %283'lük kısmı vadesiz TL mevduattan, %0,3'lik kısmı ters repodan, kalan %1,71'lik kısım ise pos cihazı alacaklarından oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yılsonuna göre yaklaşık %204 oranında azalmıştır. (31.12.2015: 123.908.125 TL). Söz konusu azalış, vadeli hesaplarda tutulan mevduat rakamındaki azalıştan kaynaklanmaktadır.

31.03.2016 itibarıyla, Şirket'in para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık %39'lük kısmı İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından değerlendirilmektedir.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

iii. İştirakler:

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 01.07.2015 tarihinde Şirket, Anonim şirket statüsüne dönüştürülmüştür. 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

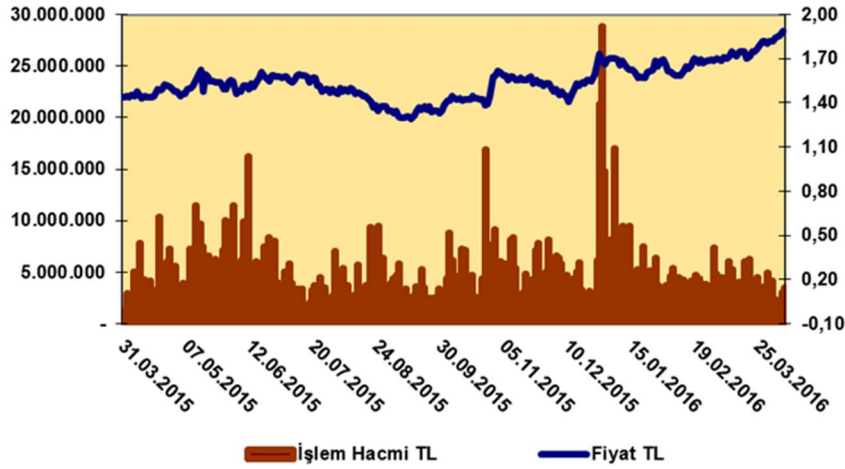
31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1,4 milyar TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,7'sini temsil etmektedir.

Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2016 yılı ilk 3 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 4,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2014	2,7	1,19
Ocak-Aralık 2015	5,6	1,69
Ocak-Mart 2016	4,4	1,82

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

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği

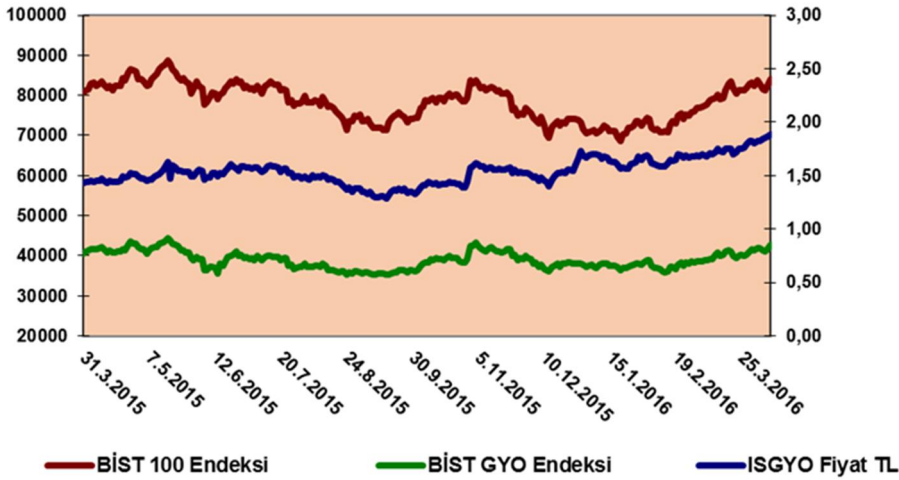


BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka/aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre, Mart ayı içerisinde İş GYO hisse senedine ilişkin olarak yaklaşık 8,2 milyon dolar tutarında alış, 5,3 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleşmiş ve hisse senedinin Mart ayı net alış bakiyesi yaklaşık 2,9 milyon dolar olmuştur. Aynı dönem içerisinde, Yıldız Pazar'da 1 milyar dolar tutarında net alış, Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde ise yaklaşık 56 milyon dolar tutarında net alış gerçekleştirilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2016 yılının ilk 3 aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %16, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %10, İş GYO hisse senedi ise %8 oranında değer kazanmıştır.

V-MALİ TABLOLAR

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

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

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2016 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %6 oranında artarak 4.355.812.619 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2015: 4.125.200.579TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %64, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %36'dır.

31.03.2016 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.567 Milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %44'lük bölümü banka kredisinden, %13'si çıkarılmış tahvillerden, %2'lik kısmı ise Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'den devralınan İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (35,9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %1'lik bölümü ise finansal kiralama borcundan oluşmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine kıyasla brüt karda %67 artış olmuştur. Bu artış, 2015 yılı Ekim-Kasım aylarından itibaren aşamalı olarak kiracısına teslim edilen ve 2016 yılının ilk yarısında tamamlanması beklenen Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi projemizden elde edilen kira gelirinden ve döviz kurlarında yılın ilk çeyreğinde TL'ye karşı olan gelişmelerden kaynaklanmaktadır. Kira gelirlerinde meydana gelen artış neticesinde dönem net karı 50.332.216 TL olarak gerçekleşmiştir (31.03.2015: 9.403.598 TL).

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.03.2016	31.12.2015
Toplam Varlıklar	4.355.813	4.125.201
Özkaynaklar	2.788.747	2.790.635
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.567.066	1.334.566
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	35,97%	32,35%
Toplam Finansal Borç	898.972	689.103
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	20,63%	16,70%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Bin TL)	01.01.2016- 31.03.2016	01.01.2015- 31.03.2015
Hasılat	51.905	34.906
Satışların Maliyeti	4.889	6.684
Brüt Kar	47.016	28.221
Faaliyet Karı	51.233	24.085
Net Dönem K/Z	50.332	9.404
Brüt Kar / Satışlar (%)	90,58%	80,84%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	1,80%	0,86%

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

Kullanılan kredilere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (EUR)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
23.12.2010	Avro (EUR)	Euribor+ %3,5	12.232.150	8.123.392	31.118.570	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	72.266.273	29.755.139	175.004.119	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı'nda kullanılmaktadır. 1

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
30.12.2013	Türk Lirası (TL)	11,90	42.432.889	40.000.000	T.İş Bankası A.Ş'den Zeytinburnu arsası alımında kullanılmıştır. 2

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
10.04.2015	Türk Lirası (TL)	11,75	36.407.432	125.181.818	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı'nda kullanılmaktadır. 1

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,50	3.806.250	150.000.000	T.İş Bankası A.Ş'den Tuzla Alarko arsası alımında kullanılmıştır. 3

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
29.01.2016	Türk Lirası (TL)	14,15	6.793.680	44.444.444	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. 'den hakediş fatura bedellerinin finansmanı amacı ile kullanılmıştır. 4

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1 Şirketin Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesindeki nakit ihtiyacı dolayısıyla 110 milyon USD tutarında bir proje finansman ihtiyacı doğmuştur. Bu amaçla farklı finansman kuruluşlarından teklifler alınmıştır. T. İş Bankası A.Ş. tarafından 04.10.2013'te tahsis edilen, 2 yılı anapara ödemesiz, 8 yılı anapara ödemeli, toplam 10 yıl vadeli proje finansmanı teklifi Şirketimizce uygun bulunmuştur. 19.12.2014' te kredinin limiti 135.000.000 USD' ye yükseltilmiştir. 30.09.2015 tarihine kadar bu kapsamda kullanılan kredi anapara tutarı 75.000.000 USD'ye ulaşmıştır. Para piyasalarındaki gelişmeler sonucu, Şirketimizin menfaatine olduğu gerekçesi ile limiti 135.000.000 USD olan uzun vadeli kredimizin kullanılmayan 60.000.000 USD tutarındaki kısmı Türk Lirası'na çevrilmiştir. Türk Lirasına çevrilen kısım tek seferde 153.000.000 TL olarak, %11,75 faiz oranından, 1 yıl anapara geri ödemesiz 6 ayda bir faiz ödemeli, 12.aydan itibaren ise 6 ayda bir anapara faiz ödemeli olmak üzere toplam 6 yıl vadeli olarak kullanılmıştır.

2 İlgili kredi, mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi A.Ş' ye ait olan Zeytinburnu ilçesinde bulunan arsanın alımı için kullanılmıştır. 4 yıl vadeli olan kredinin, ilk 1,5 yılı anapara ödemesiz, kalan 2,5 yılı 6 ayda bir kez altı eşit taksitte anapara geri ödemelidir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul'e 19.09.2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Bu satıştan elde edilen gelirin bir kısmıyla ilgili kredi için 19.09.2014 tarihinde 60.000.000 TL anapara ödemesi yapılmıştır. Takip eden anapara ödemeleri 30.06.2015' ten başlayarak 02.01.2018'e kadar, 6 ayda bir 20.000.000 TL şeklinde olacaktır.

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

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

b) Çıkarılmış Tahviller

Çıkarılmış tahvillere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

1. Tertip Tahvil İhraç Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Açıklama
8.4.2014	Türk Lirası (TL)	Gösterge faiz oranı üzerine %2,25 oranında ek getiri eklenmiştir.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 100.000.000.-TL tutarlı, 2 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 10.04.2014 olup, itfa tarihi 7.4.2016'dır.

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

c) Finansal Kiralama İşlemleri: Şirket, İş Finansal Kiralama A.Ş ile 08.12.2014'te Ege Perla Projesindeki konut ve avm'ye ekipman temini sağlamak amacıyla, 12.08.2015' te ise Kartal Manzara Adalar Projesi'ne ekipman temini sağlamak amacıyla finansal kiralama sözleşmesi yapmıştır. 31.03.2016 itibarıyla mali tablolarındaki finansal kiralama tutarı 19.135 bin TL'dir. Tutarın 10.195 bin TL'si kısa vadeli, 8.940 bin TL'si ise uzun vadeli leasing borcudur.

Risk Yönetimi:

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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
Camiş Yatırım Holding A.Ş.	10,89
Diğer	2,78
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi
Ödenen Ücret	Otopark dışındaki yerler için m ² bazında işletme gideri kiracılar ve bir kısım yerler için sözleşmeye bağlı olarak İş GYO tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri, işletmecisi şirket tarafından fatura edilmektedir.

Portföy Yönetim Şirketi

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

Aracı Kurum

Unvanı	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	65,65
İş 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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Onur Kaymakbayraktar	39
Tayfun Kuru	20
Barış Metekoğlu	20
Mehmet Ayıkdır	20
Mehmet Turgay Kaymakbayraktar	1
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2014 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2015 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bağımsız Denetim Şirketi

Unvanı	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Ferruh Tunç	25
Murat Alsan	15
Ruşen Fikret Selamet	10
Hatica Nesrin Tuncer	10
Erdal Tıkmak	10
Gökhan Atılğan	10
Diğer	20
Faaliyet Konusu	İşletmelerin yıllık finansal tablo ve diğer finansal bilgilerini, bu tablo ve bilgiler için belirlenen kriterlere uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla, genel kabul görmüş bağımsız denetim standartlarında öngörülen gerekli tüm bağımsız denetim tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve değerlendirerek rapora bağlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	28.03.2013 - 3 yıl
Hizmet Kapsamı	Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer ara dönemlerde uygulanan muhasebe politikaları ile uyumunu gözden geçirmek ve dikkate gelen hususları Şirket yönetimiyle paylaşmak.

Denetim-Tasdik ve Vergi Danışmanlığı Şirketi

Unvanı	Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Adnan Nas	40
Zeki Gündüz	15
Kadir Baş	15
Mehmet Faruk Sabuncu	15
Diğer	15
Faaliyet Konusu	Kanuni defter ve belgelerin, ilgili mali tabloların vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde denetimi, yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin mevzuata uygunluk kontrolü yapılarak tasdik edilmesi, Tam Tasdik Raporu'nun düzenlenmesi ve vergi danışmanlığı hizmeti
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	05.01.2015 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı

VIII- DİĞER KONULAR

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

Şirketimizin İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan ve 7.4.2016'da para ve menkul kıymet takası tamamlanan 213.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracı tamamlanmıştır. Tahvilin birinci kupon faizi oranı %2,81 olarak belirlenmiştir

2016 yılı içerisinde yapılmış yardım veya bağışlarımız bulunmamaktadır.

Şirketimizin 31.03.2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 78'tir. (31.12.2015: 76)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

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

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

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

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Değerleme Konusu	Kapadokya Lodge Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2015 003-2015/10442
Değerleme Tarihi	14.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekez İlçesi, Uçhisar Köyü, Nar Deresi Mevkii, tapunun 30.K.1B Pafta, 122 Ada, 2 ve 3 parselde kayıtlı 40.236 m2 arsa ve üzerinde yer alan otel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 22.890.000 TL / KDV DAHİL 27.010.200TL
Sigorta Değeri(TL)	14.640.000 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	11.11.2015
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2015 - 2015 400 156 2
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 440.000.000 TL / KDV DAHİL 519.200.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	153.393.765

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2015 ISGY-1510002
Değerleme Tarihi	10.12.2015-22.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 11.263.850 TL / KDV DAHİL 13.291.343 TL
Sigorta Değeri(TL)	7.177.050 TL

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

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	11.11.2015
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2015 2015 400 156 4
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 62.343,69 m2 olan arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 130.000.000 TL / KDV DAHİL 153.400.000 TL

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	11.11.2015
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2015 2015 400 156 06
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 2.490.000 TL / KDV DAHİL 2.938.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	253.700 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Ticaret ve Teknoloji Operasyon Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2015 - 003-2015/10505
Değerleme Tarihi	23.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 760.385.000 TL / KDV DAHİL 897.254.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	452.400 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Değerleme Konusu	Tuzla AVM-Ofis Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2015 - 003-2015/10504
Değerleme Tarihi	23.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 270.075.000 TL / KDV DAHİL 318.688.500 TL
Sigorta Değeri(TL)	173.555.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2015 ISGY-1510006
Değerleme Tarihi	10.12.2015-25.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 395.689.000 TL / KDV DAHİL 466.913.020 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2015 003-2015/10497
Değerleme Tarihi	11.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 46.535.000 TL / KDV DAHİL 54.911.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.145.000 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	03.11.2015
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2015 ISGY-1510005
Değerleme Tarihi	10.12.2015-22.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 30.480.000 TL / KDV DAHİL 35.966.400 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2015 - 003-2015/10503
Değerleme Tarihi	21.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.725 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 241.530.000 TL / KDV DAHİL 285.005.400 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	11.11.2015
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2015 2015_400_156_5
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 3.998.919 TL / KDV DAHİL 4.718.724 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2015 003-2015/10502
Değerleme Tarihi	21.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 138.145.000 TL / KDV DAHİL 163.011.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İn İstanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2015 003-2015/10501
Değerleme Tarihi	18.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi,490-491 Pafta, 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 264.415.000 TL / KDV DAHİL 312.009.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

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

Değerleme Konusu	Kartal 395-400 no'lu parseller
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2015 003-2015/12429
Değerleme Tarihi	29.12.2015
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi,2274 ada içerisindeki arsa vasıflı 170 m2 yüzölçümlü 400 no'lu parsel ile 1050 ada içerisindeki arsa vasıflı 1.204,05 m2 yüzölçümlü 395 no'lu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 5.190.000 TL / KDV DAHİL 6.124.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	40.656.347	123.908.125
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.098.898.797	3.810.485.275
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	500.000	500.000
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		215.757.475	190.307.179
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.355.812.619	4.125.200.579
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	898.971.930	689.103.115
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.162.816	53.732
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	19.134.730	21.487.018
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.788.747.067	2.790.634.851
Diğer kaynaklar		647.796.076	623.921.863
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.355.812.619	4.125.200.579
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	24.455.592	93.645.638
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	34.478.919	34.478.919
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	500.000	500.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	34.304.026	34.304.026
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	--	--

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	94%	92%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	3%	Azami %49

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	34%	27%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	1%	2%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami %10