

iş GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU


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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Nisan 2018 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkif olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

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

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



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

30 Nisan 2018
İstanbul, Türkiye

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

I - ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 913.750.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.305.357,11 TL'lik bölümü A grubu ve 912.444.642,89 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirket'in 31.03.2018 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

| | |
|----------------------|------------------|
| Çıkarılmış Sermayesi | 913.750.000 TL |
| Kayıtlı Sermayesi | 2.000.000.000 TL |

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

Ortaklık Yapısı

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

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

Yönetim Kurulu

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

II- 1 OCAK 2018 – 31 MART 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

FED Toplantısı ve Yurtdışı Kaynaklı Gelişmeler

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

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

Türkiye'deki Başlıca Ekonomik Gelişmeler

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

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

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

İhracat 'ta Artış

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

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

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

Kurlardaki Değişim

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Tüketici fiyat endeksi, Mart 2018
[2003=100]



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

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Mart 2018
[2003=100]



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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

TCMB'nin Faiz Politikası

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

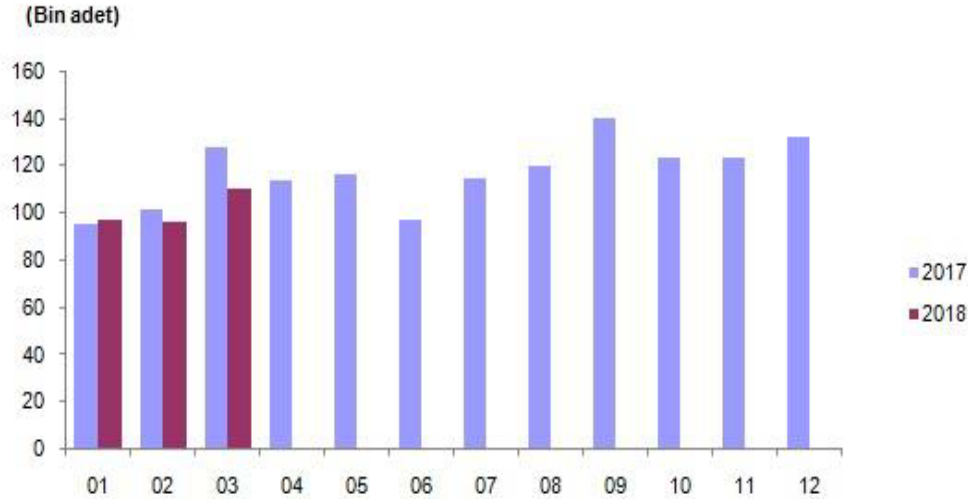
2018 yılında KGF desteğinin daha sınırlı da olsa devam edecek olması yurt içi talebi destekleyen bir faktör olacağı, önümüzdeki dönemde, turizmde süregelen toparlanmanın, küresel büyüme görünümündeki iyileşmenin ve reel kurun destekleyici seyrinin ihracat kanalıyla büyümeye ve cari dengeye olumlu katkısının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

Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Değerlendirmeler

Konut Satış Verileri

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

Konut satış sayıları, 2017-2018



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

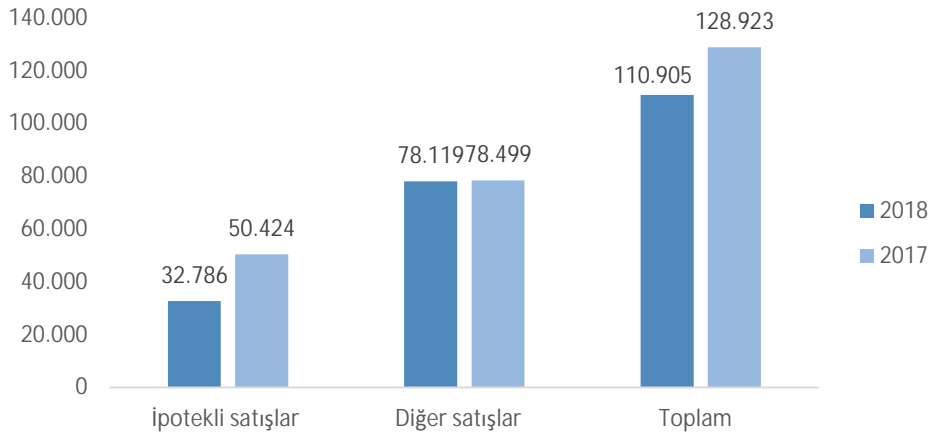
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 oranında azalarak 78.119 olmuştur.

²: Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri Mart Haber Bülteni

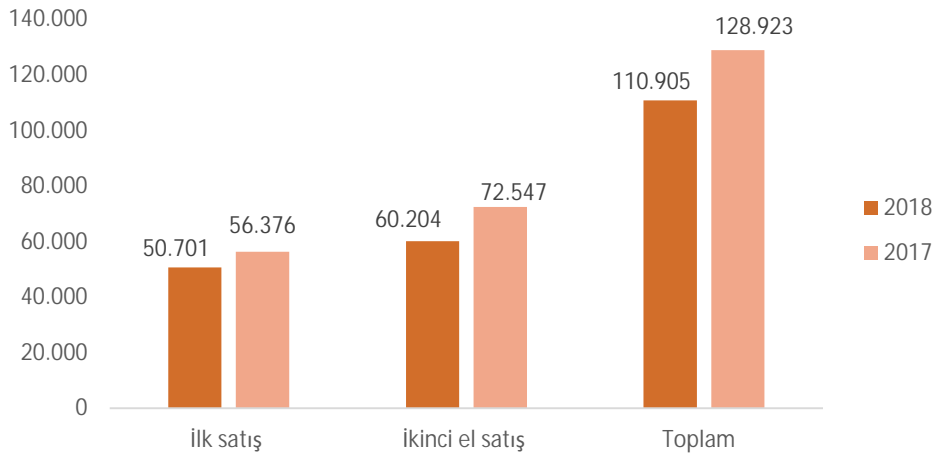
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

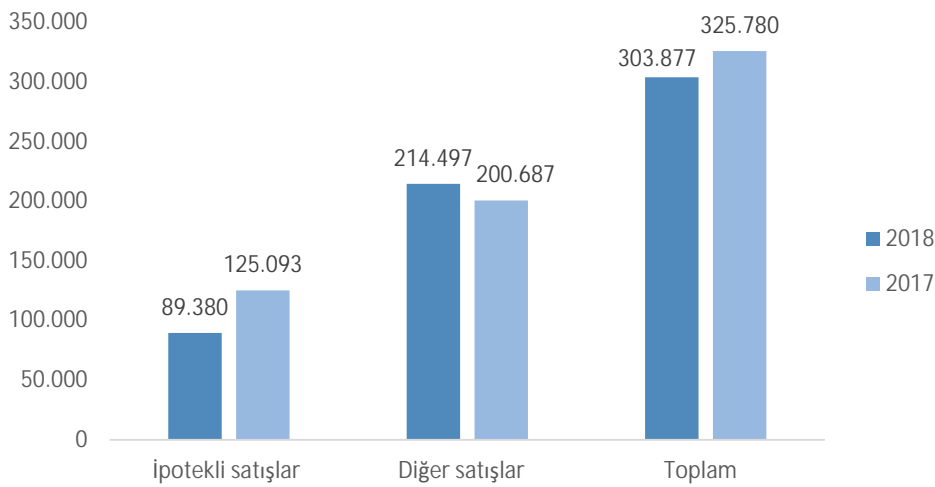
Satış şekline göre konut satışı, Mart 2017- Mart 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2017- Mart 2018



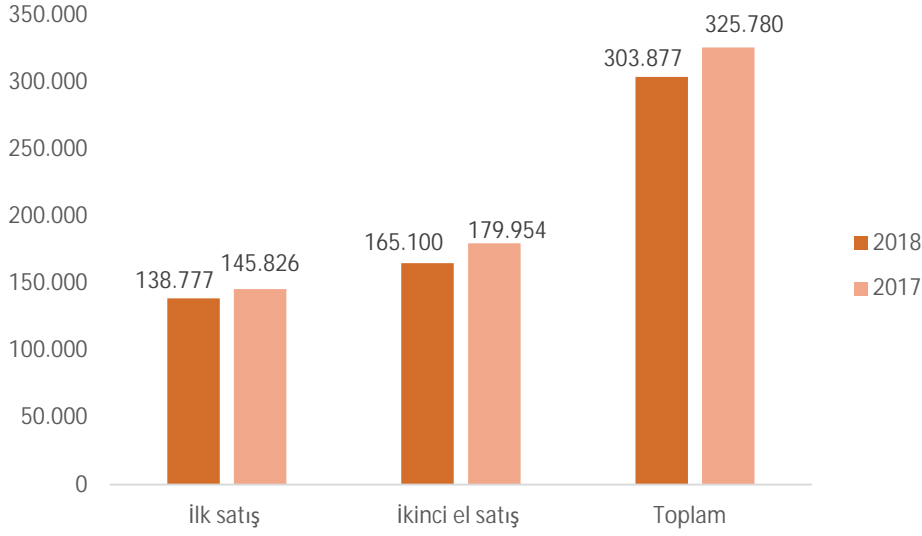
Satış şekline göre konut satışı toplam sayısı, Ocak- Mart 2018



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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



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

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

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

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

Ticari Gayrimenkuller

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

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

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

Boşluk Oranları

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Perakende

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

III - Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

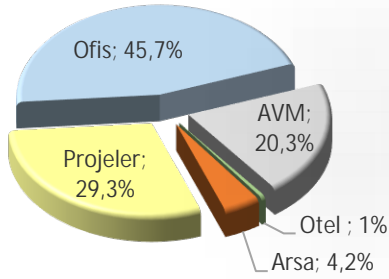
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

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

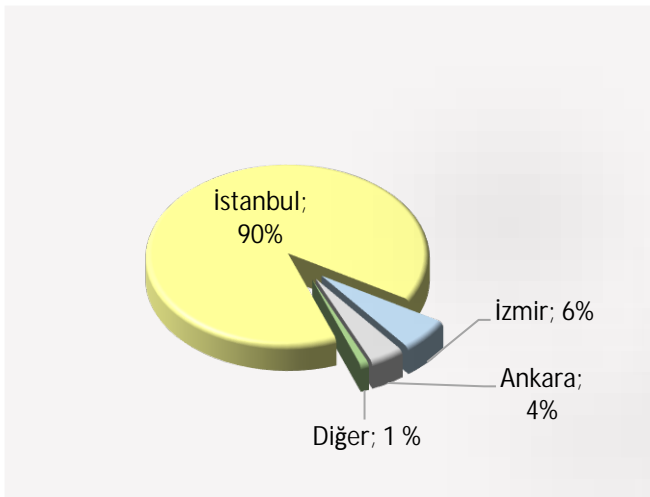
| PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL) | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Gayrimenkuller Toplamı | 5.131.990 | 5.131.990 |
| Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı | 124.016 | 83.118 |
| İştirakler | 500 | 500 |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ |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

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

i. Gayrimenkul Portföyü



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



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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kira Geliri ve Üst Hakkı Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

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

| Binalar | Alış Tarihi | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri | Dağılımı |
|--|-------------|------------------|----------------------|-------------|
| Ofisler | | | 2.344.111.000 | 69% |
| İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3 | 11.10.1999 | 27.12.2017 | 833.910.000 TL | 24% |
| Ankara İş Kulesi | 1.10.1999 | 22.12.2017 | 135.420.000 TL | 4% |
| Maslak Petrol Ofisi Binası | 14.05.2001 | 22.12.2017 | 107.635.000 TL | 3% |
| Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası | 28.12.2004 | 22.12.2017 | 47.755.000 TL | 1% |
| Ofis Lamartine | 24.08.2010 | 26.12.2017 | 50.543.000 TL | 1% |
| Tuzla Karma (Ofis + Ticari Alan) | 8.12.2010 | 21.12.2017 | 227.503.000 TL | 7% |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM) | 8.12.2010 | 21.12.2017 | 941.345.000 TL | 28% |
| Alışveriş Merkezleri | | | 1.039.464.000 | 30% |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | 24.01.2001 | 27.12.2017 | 510.090.000 TL | 15% |
| İş Kuleleri-Kule Çarşısı | 11.10.1999 | 27.12.2017 | 66.395.000 TL | 2% |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | 19.03.2011 | 25.12.2017 | 13.030.000 TL | 0% |
| Marmara Park Alışveriş Merkezi | 28.06.2001 | 27.12.2017 | 162.020.000 TL | 5% |
| Tuzla Çarşısı | 8.12.2010 | 21.12.2017 | 42.879.000 TL | 1% |
| Ege Perla Alışveriş Merkezi | | 29.12.2017 | 245.050.000 TL | 7% |
| Oteller | | | 25.388.000 | 1% |
| Kapadokya Lodge Otel | 7.10.2010 | 22.12.2017 | 25.388.000 TL | 1% |
| Diğer | | | 2.600.000 | 0,1% |
| Tuzla Çınarlı Bahçe Market ve Dükkanlar | 14.10.2009 | 26.12.2017 | 2.600.000 TL | 0,1% |
| Toplam | | | 3.411.563.000 | 100% |

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tamamlanan Projeler

İzmir Ege Perla Projesi

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

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

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

Geliştirilmekte Olan Projeler

I - İstanbul Finans Merkezi Projesi

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

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

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

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

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

III - İstanbul İnistanbul Projesi

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Arsa Yatırımları:

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

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

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

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

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

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

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

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

iii. İştirakler:

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSI NA İLİŞKİN BİLGİLER

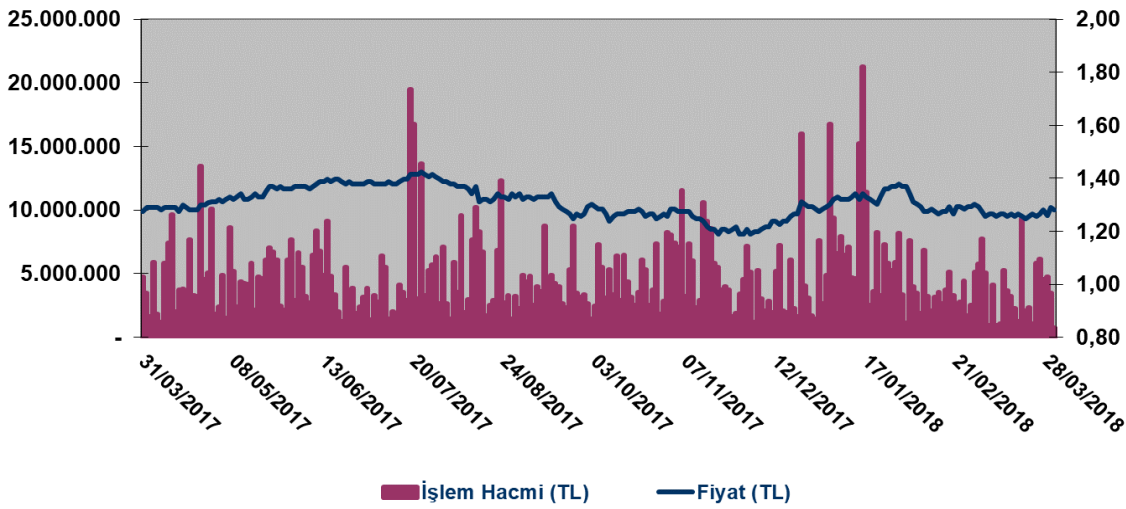
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1,2 milyar TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,5'ini temsil etmektedir.

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

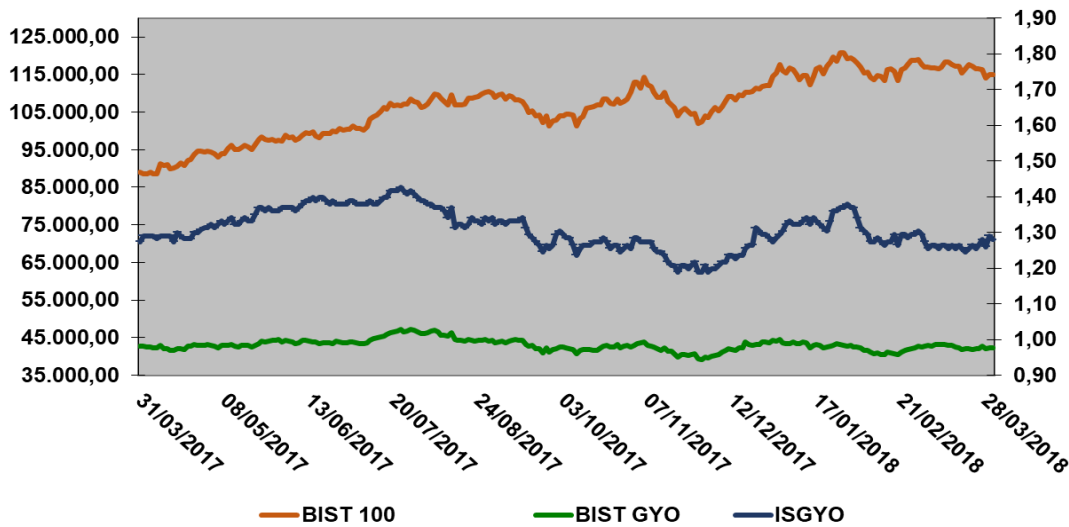
| Dönem | Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL) | Kapanış Fiyatı (TL) |
|------------------|---------------------------------|---------------------|
| Ocak-Aralık 2016 | 4,1 | 1,30* |
| Ocak-Aralık 2017 | 5,2 | 1,28* |
| Ocak-Mart 2018 | 5,0 | 1,28 |

* Düzeltilmiş fiyatlardır.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



BİST 100&GYO Endeksi ve İŞGYO Fiyat Grafiği



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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

V-MALİ TABLOLAR

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

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

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

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

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

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

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

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

ii) Finansal Borçlar

a) Banka Kredileri

Kullanılan kredilere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

| Kredi Kullanım Tarihi | Para birimi | Faiz Oranı % | Döviz Tutarı (EUR) | Kısa Vadeli TL | Uzun Vadeli TL | Açıklama |
|-----------------------|-----------------|---------------|--------------------|----------------|----------------|---|
| 23.12.2010 | Avro | Euribor+ %3,5 | 7.340.778 | 12.123.364 | 23.606.405 | T.İş Bankası A.Ş.den kullanılmıştır. |
| Kredi Kullanım Tarihi | Para birimi | Faiz Oranı % | Döviz Tutarı (USD) | Kısa Vadeli TL | Uzun Vadeli TL | Açıklama |
| 04.10.2013 | Amerikan Doları | Libor + %4,25 | 54.457.235 | 40.830.000 | 174.216.176 | T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. 1 |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

| Kredi Kullanım Tarihi | Para birimi | Faiz Oranı % | Kısa Vadeli TL | Uzun Vadeli TL | Açıklama |
|-----------------------|------------------|--------------|----------------|----------------|---|
| 10.04.2015 | Türk Lirası (TL) | 11,75 | 33.581.903 | 69.545.455 | T.İş Bankası A.Ş.'den TUTOM projemizin finansmanı amacıyla kullanılmıştır. 1 |

| Kredi Kullanım Tarihi | Para birimi | Faiz Oranı % | Kısa Vadeli TL | Uzun Vadeli TL | Açıklama |
|-----------------------|------------------|--------------|----------------|----------------|---|
| 29.01.2016 | Türk Lirası (TL) | 14,50 | 45.802.900 | 85.714.286 | Tuzla arsası alımında, T.İş Bankası A.Ş.'den kullanılmıştır. 2 |

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

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

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

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

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

b) Çıkarılmış Tahviller

Çıkarılmış tahvillere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

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

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

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi:

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

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

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

İç Kontrol ve Denetim Sistemi:

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

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

İşletmecisi Şirket

| | |
|----------------------------|---|
| Unvanı | İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı % |
| T.İş Bankası A.Ş. | 86,33 |
| Camış Yatırım Holding A.Ş. | 10,89 |
| Ş2Diğer | 2,78 |
| Faaliyet Konusu | Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi) |
| Hizmet Kapsamı | Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi |
| Ödenen Ücret | Otopark dışındaki yerler için m ² bazında işletme gideri kiracılar ve bir kısım yerler için sözleşmeye bağlı olarak İş GYO tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri, işletmecisi şirket tarafından fatura edilmektedir. |

Portföy Yönetim Şirketi

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Aracı Kurum

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

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

| | |
|------------------------|---|
| Unvanı | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı % |
| Cevdet Dinemit | 37,99 |
| Halil İbrahim Akyıldız | 10 |
| Abdulkadir Ali Yertut | 10 |
| Eren Kurt | 10 |
| Berrin Kurtuluş Sever | 31 |
| Ahmet İpek | 1 |
| Mehmet Gökhan Menteş | 0,0002 |
| Faaliyet Konusu | Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve 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, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 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 | 25 |
| Tayfun Kuru | 25 |
| Barış Metekoğlu | 25 |
| Mehmet Ayıkandır | 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 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, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak. |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

| | |
|-----------------|---|
| Unvanı | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı % |
| Nurettin Kulan | 37 |
| Batuhan Baş | 16 |
| Alican Koçali | 16 |
| Uğur Avcı | 16 |
| Aynur Kulak | 10 |
| Tuğba Gökler | 5 |
| Faaliyet Konusu | Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve 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, 31.12.2016 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak. |

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

Bağımsız Denetim Şirketi

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

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

| | |
|-------------------------------------|--|
| | tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve 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 | Sermayedeği Payı % |
| Adnan Nas | 40 |
| Zeki Gündüz | 15 |
| Kadir Baş | 15 |
| Mehmet Faruk Sabuncu | 15 |
| Diğer | 15 |
| Faaliyet Konusu | Kanuni defter ve belgelerin, ilgili mali tabloların vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde denetimi, yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin mevzuata uygunluk kontrolü yapılarak tasdik edilmesi, Tam Tasdik Raporu'nun düzenlenmesi ve vergi danışmanlığı hizmeti |
| Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi | 11.04.2016 - 1 Yıl |
| Hizmet Kapsamı | Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı |

VIII - DİĞER KONULAR

Şirketin 21 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı sonuçları 30 Mart 2018 tarihinde tescil edilmiştir. Toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi hem Kamuyu Aydınlatma Platformu hem de Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuştur.

Şirketimizin 31.03.2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 78'dir .

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

| | |
|--------------------------------------|---|
| Değerleme Konusu | İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Çarşı, Otopark |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 23.10.2017-005 |
| Raporu Hazırlayan | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 27.12.2017 2017/İŞGYO/005 |
| Değerleme Tarihi | 20.12.2017 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV HARIÇ 900.305.000 TL / KDV DAHİL 1.062.359.900 TL |
| Sigorta Değeri(TL) | 68.850.300 TL |

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

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

| | |
|--------------------------------------|--|
| Değerleme Konusu | Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 01.12.2017-013 |
| Raporu Hazırlayan | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 22.12.2017 003-2017/8140 |
| Değerleme Tarihi | 18.12.2017 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | Ankara ili, Altındağ ilçesi, Fevzipaşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kargir bina |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV HARIÇ 47.755.000 TL / KDV DAHİL 56.350.900 TL |
| Sigorta Değeri(TL) | 14.775.000 TL |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|--------------------------------------|--|
| Değerleme Konusu | İN İstanbul Projesi |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 20.10.2017 |
| Raporu Hazırlayan | Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 28.12.2017 ISGY-171003 |
| Değerleme Tarihi | 23.10.2017-27.12.2017 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi,490-491 Pafta, 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV HARİÇ 511.500.500 TL / KDV DAHİL 603.570.590 TL |
| Sigorta Değeri(TL) | - |

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

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