

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

30 HAZİRAN 2013  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU



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

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

## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA İNCELEME RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, incelenen ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını incelemekle görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Bağımsız inceleme yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız incelemeden geçmiş ve 31 Temmuz 2013 tarihli inceleme raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İnceleme, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği düzenlemeleri uyarınca gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bu incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

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

İstanbul, 31 Temmuz 2013

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ

Orhan Akova, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim ve Denetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2013 – 30 Haziran 2013 Döneminin Değerlendirilmesi	4
▪ Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ	4
▪ Ekonomik Gelişmeler	4
III- Yönetim Kurulu Faaliyetleri	5
IV- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	6
• Gayrimenkul Portföyü	6
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	10
• İştirakler	11
V- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	11
VI- Mali Tablolar	13
• Genel Mali Tablo Bilgileri	13
• Finansal Borçlar	14
VII- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	14
VIII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	15
IX- Diğer Konular	18
X- Ekler	19

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### I- ŞİRKET PROFİLİ

<b>Merkez Adresi</b>	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL
<b>Telefon No</b>	: (212) 325 23 50
<b>Faks No</b>	: (212) 325 23 80
<b>İnternet Adresi</b>	: <a href="http://www.isgyo.com.tr">www.isgyo.com.tr</a>
<b>Elektronik Posta Adresi</b>	: <a href="mailto:info@isgyo.com.tr">info@isgyo.com.tr</a>

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 6 Ağustos 1999'da İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. unvanlı şirketin, Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. İş GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

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

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

#### Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 630.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 900.000 TL'lik bölümü A grubu ve 629.100.000 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 İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmekte olup, Şirket'in 30.06.2013 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

#### Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	630.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Şirketin çıkarılmış sermayesinin, 2012 yılı kar payından karşılanmak üzere 30.000.000 TL tutarında artırılarak 630.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin artırım işlemleri dönem içerisinde tamamlanmış olup, yeni sermaye 07.06.2013 tarihinde tescil, 13.06.2013 tarihinde ilan edilmiştir.

#### Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	266.080.192	42,2%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	44.782.874	7,1%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	30.068.312	4,8%
İş Net Elektronik Bilgi Ürt. Dağ. Tic.ve İletişim Hizm. A.Ş.	8.351.594	1,3%
Diğer	16.358.784	2,6%
Halka Açık Kısım	264.358.244	42,0%
<b>Toplam</b>	<b>630.000.000</b>	<b>100,0%</b>

Şirketin 630.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin yaklaşık %42'si T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

MKK'nın 28.06.2013 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 309,1 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Aynı tarihli takas

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların yaklaşık %36'sı yabancı yatırımcıların elinde olup (31.12.2012; %45), bu oran Şirket sermayesinin yaklaşık %18'ine karşılık gelmektedir. Yabancı payının hesaplanmasında; yabancı yatırımcılara saklama hizmeti veren en büyük üç kurumun takas saklama tutarları ile Şirketin fiili dolaşımda sayılan payları dikkate alınmaktadır.

### Yönetim ve Denetim 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
Aydın S. Önder	Yönetim Kurulu Başkanı	-
M. Kemal Fettahoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	-
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
H. Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Engin Topaloğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mete Uluyurt	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.

Şirketin 26 Mart 2013 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2012 tarihli yasal kayıtlarda yer alan 63.827.702,51 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 3.191.385,13 TL I.tertip yasal yedek akçe ayrılmasına, safi kardan; 30.000.000 TL tutarında nakit, 30.000.000 TL tutarında bedelsiz olmak üzere 60.000.000 TL'nin ortaklara I.temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.

Ortaklara yapılan nakit temettü ödeme işlemleri 1 Nisan 2013 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 17.05.2013 tarihinde tamamlanmıştır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### II- 1 OCAK 2013 – 30 HAZİRAN 2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

#### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile Yapılan Değişiklikler

28.05.2013 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği(III-48.1)" ile temel olarak;

- GYO'ların aktif toplamının asgari %51'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşturulması ve temel faaliyet konusunun gayrimenkul yatırımları olması öngörülmüş,
- Lider sermayedar zorunluluğu kaldırılmış, kuruluş ve dönüşüm süreçlerinde bürokratik süreçler kolaylaştırılmış,
- Halka açılma sonrası dönemdeki pay devirlerinden, sadece yönetim kontrol değişikliği doğuran devirler için Kurul'dan izin alınması öngörülmüş ve bu düzenleme ile ortaklıkta yönetim kontrolüne sahip ortakların tespitinde bir etkinlik kaybına yol açmaksızın GYO'ların prosedürel yükümlülükleri azaltılmış,
- Özellik arz eden kararlar, tüm ilişkili tarafları ve işlemleri kapsayacak şekilde genişletilmiş; ilişkili taraflardan danışmanlık, işletmecilik veya inşaat hizmeti alınması durumunda belirli bilgilerin kamuya açıklanması yükümlülüğü getirilmiş ve bu suretle yatırımcıların daha etkin bir şekilde aydınlatılması ve ilişkili taraf işlemlerinde şeffaflığın artırılması hedeflenmiş,
- GYO'ların gayrimenkul sertifikası ihraç edebilmesine imkan tanınarak finansman imkanları genişletilmiş,
- Tebliğ'deki yükümlülükler karşısında yönetim kurulunun veya yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üyenin sorumluluğuna ilişkin düzenleme yapılmış ve bu suretle tüzel kişiliğin ve yöneticilerin sorumlulukları açıklığa kavuşturulmuştur.

#### **Ekonomik Gelişmeler**

2013 yılının ilk altı aylık dönemde, ABD'de ekonomik göstergelerin finansal istikrara ve küresel iyileşmeye olumlu katkı sağlaması gelişmiş ekonomilerde yaşanmakta olan sıkıntılı sürecin giderilmesinde izlenen ekonomik politikaların etkilerini göstermesi açısından önemli bir dönem olmuştur.

Diğer taraftan, Mayıs 2013 dönem başında, piyasadaki bazı rakamlara ilişkin örnek vermek gerekirse, USD/TL kur **1,80 TL**, gösterge faiz **%4,79** ve BIST 100 ise **93 bin** düzeyindeydi. Söz konusu olumlu gelişmelerde, en başta ülkemizin kredi notundaki artışın fiyatlanması etkili olmuştur. Daha sonra, Haziran 2013 dönemi sonunda aynı kalemlere baktığımızda, USD/TL kuru **1,93 TL**'ye, gösterge faiz **%7,89**'a ve BIST 100 ise **76 bin** düzeylerine ulaşmıştır. İkinci çeyreğin sonlarında, özellikle Haziran 2013 ayında faiz ve kurda yukarı yönlü, menkul kıymet değerlerinde ise aşağı yönlü oldukça yüksek oranlı değişiklikler yaşanmış olup, volatilité de ciddi düzeyde artmıştır. Söz konusu değişimin sebepleri analiz edildiğinde;

- ABD ekonomisinde yaşanan canlanma nedeniyle, ABD Merkez Bankası (FED)'in tahvil/varlık alım programını (QE) beklenenden daha önce azaltmasına ve sonlandıracağına dair beklentiler ve açıklamalar (2014/4. Çeyrekte sonlandırılması),
- 17.5.2013'te Moody's in Türkiye'nin notunu artırarak yatırım yapılabilir seviyeye yükseltmesinin ardından piyasada beklentilerin realize olması ve ülkemize ilişkin pozitif başka hikayenin/beklentinin kalmaması,
- Mısır'da yaşanan olaylar nedeniyle, yatırımcılar tarafından bölge ülkelerine ihtiyatlı yaklaşılması

hususları öne çıkmaktadır. Ancak, bütün bu gelişmeler/değişimler içinde, makroekonomik göstergelerde en belirleyici olan FED politika değişikliğidir. Politika değişikliği sonucunda, 10 yıllık ABD tahvil faizleri %2,70 düzeyine yükselmiştir. Burada yaşanan %1'i aşkın yükseliş, ülkemizin de gerek Hazine'sinin gerekse Şirketlerin borçlanma maliyetlerine olumsuz yansımaları beklenilebilir.

Yaklaşık bir süredir devam eden düşük faiz ve yüksek likidite döneminin belki piyasadaki yatırımcıların beklentilerinden de önce sona erecek olması, en çok gelişmekte olan ekonomileri ve bunlardan da dış borcu yüksek olanları etkilemiş/etkilemesi beklenmektedir. Ülkemiz özellikle özel sektörün dış borcu

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

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

nedeniyle düşük faizden ve yüksek likiditeden borçlanma maliyeti açısından olumlu etkilenmekteydi. Bu dönemin sona erecek olması, özellikle YP cinsinden dış borcu yüksek olan ve borcunu önümüzdeki yaklaşık 2-3 yıllık dönemde yenilemesi gereken Şirketleri de olumsuz etkilemesi ihtimal dahilindedir.

FED'in açıklamaları sonrasında yaşanan gelişmeler doğrultusunda TCMB parasal sıkılaştırma uygulamalarını sürdürerek, Türk Lirası'nın yabancı para birimleri karşısında değer kaybetmesini önlemek amacıyla doğrudan satım ihaleleri düzenlemiştir.

İnşaat sektöründe üretim yılın ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,9 artarak 2011 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı büyümeye işaret etmiştir. Yine ilk çeyrekte alınan konut yapı ruhsatları da bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,3 artış göstermiştir. İnşaat sektöründe yaşanan bu olumlu gelişmede KDV düzenlemesinde yapılan değişiklikler ile konut kredisi faizlerinin önemli ölçüde düşük seyretmesinin etkisi büyük ölçüde önemli olmuştur. Ancak TCMB'nin faiz indirimleri etkisiyle Mayıs ayına kadar gerileyen konut kredisi faizlerinde Haziran ayında FED açıklamalarının etkisiyle bir miktar artış yaşanmış olup, önümüzdeki dönemlerde de söz konusu artışın devam edecek olması beklenmektedir. Söz konusu faiz artışının özellikle konut üreticisi olan firmaların satışlarında bir miktar talep yönlü riskleri artırması ihtimal dahilindedir.

### **III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ**

Şirketin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan arsalarından 7301 ada ve 1 no.lu parselde kayıtlı olan arsa üzerinde geliştirilecek "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesi için yapı ruhsatları alınmış ve projenin kazı iksa çalışmaları tamamlanmış olup, üst yapı inşaat çalışmalarına başlanmıştır. T. İş Bankası A.Ş.'ye 25 yıllığına kiraya verilecek olan taşınmazın kira bedeli, nihai proje maliyeti üzerinden belirlenecektir. Projenin mimari tasarımı için dünyaca ünlü SOM firması ve Dizayn Grup ile çalışılmaktadır. Projenin inşaat çalışmalarının yapılması konusunda Koray İnşaat firması ile anlaşılmıştır. Son dönemlerde birçok firmanın merkezini ve operasyon bölümlerini Tuzla ve çevresine taşımaya başlamış olması bölgenin gelişimindeki en önemli unsurlardan biri olmuştur. Bunun yanı sıra, gerek özel sektör gerekse yerel yönetimin bölge üzerindeki yatırımları son yıllarda hız kazanmıştır. Özellikle ana ulaşım hattı konumundaki E-5 karayolu üzerindeki alanlar değeri artan bir hat oluşturmuştur. Şirket tarafından gerçekleştirilecek proje, E-5 karayolu üzerinde konumlanmış olup, bu durum geliştirilecek projeyi ulaşım bakımından oldukça avantajlı kılmakta ve projeye değer katan unsurlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Teknoloji ve Operasyon Merkezine bitişik parselde bulunan 21.305,29 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerinde ise karma proje geliştirilecektir. Proje kapsamında, teknoloji ve operasyon merkezinde çalışanların temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik küçük bir alışveriş merkezi, ofis ve otele yer verilmesi düşünülmektedir. Söz konusu projemizin inşaat çalışmaları, Koray İnşaat tarafından gerçekleştirilmektedir.

İstanbul, Tuzla İlçesi, 1329 no.lu parselde kayıtlı arsa üzerinde "İstanbul'da Yeni Hayat" konseptiyle "Çınarlı Bahçe Tuzla" isimli konut projesi geliştirilmektedir. Tarihi ve kültürel özellikleriyle Tuzla, İstanbul için önemli bir değer olmasının yanı sıra son dönemlerdeki yatırımlarla da hızla gelişen bölge konumundadır. İstanbul'daki yerleşim alanlarının doğuda bu bölgeye doğru genişlemesi ve bu sebeple bölgedeki gerek konut gerekse ticari yatırımların artması, Tuzla'ya olan ilgiyi günden güne artırmaktadır. E-5 Karayoluna ve yeni planlanan Tuzla Marina Projesi'ne 3 km. mesafede bulunan Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi, Tuzla'nın sayfiye özelliğine yakışır bir şekilde az katlı evlerden oluşmaktadır. Projeye ilişkin tüm yasal izinler alınmış olup, konutların talep toplama ve ön satış faaliyetlerine 2011 yılının Ekim ayı içerisinde başlanmıştır. Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m<sup>2</sup> olan ve 476 adet konuttan oluşan projenin, arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 117 milyon Türk Lirası olması beklenmektedir. Proje inşaatına Aralık 2011 döneminde başlanmış olup, projenin 2013 yılı Ağustos döneminde tamamlanması hedeflenmektedir. 30 Haziran 2013 itibarıyla projede yer alan konutların 418 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Kısa sürede elde edilen yüksek satış oranı, Şirkete ve üyesi olduğu İş GYO'ya olan güvenin de bir göstergesi olarak ortaya çıkmıştır. Küresel ölçekte yaşanan ekonomik sıkıntıların ülke ekonomisi ve gayrimenkul sektörünü etkilemeye başladığı bir dönemde, proje satışlarında yakalanan bu başarıda birlikte çalışılan proje ortaklarının doğru seçilmiş olmasının da payı bulunmaktadır.

İzmir İli, Konak İlçesinde geliştirilmesi planlanan, konut ve alışveriş merkezinden oluşan ve konsept mimari projeleri hazır olan karma projenin Eylül 2012 döneminde üst yapı inşaat ruhsatı alınmıştır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin 150 milyon USD olması beklenmekte olup, alınacak inşaat ruhsatına bağlı olarak proje bünyesinde; yaklaşık 24.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı olan alışveriş merkezi ile 45 ve 29 kattan oluşan ve toplamda 30.000 m<sup>2</sup> satılabilir alanı olan iki kulede, büyüklükleri 83 - 425 m<sup>2</sup> arasında değişen 18 farklı tipte, tamamı körfez manzaralı 176 adet ofis, ev-ofis ve konutun yer alması planlanmaktadır. İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün bir konsept ortaya koyacak olan proje, şehrin iki önemli merkezi durumundaki Karşıyaka ve Konak arasında kurulan bir köprü niteliğinde olacaktır. Mimari tasarımı Emre Arolat'a ait olan projenin, kentle bütünleşen mimarisiyle tüm kullanıcılar için bir tür kent parkı haline gelerek, İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir. Projenin hafriyat, zemin iksa ve temel inşaat işlerine Ağustos 2012 döneminde başlanmış olup, halihazırda söz konusu çalışmalar devam etmektedir.

Şirketin İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde geliştirilmekte olan Ofis Lamartin projesinin inşaat çalışmaları, 2013 yılı ilk çeyreğinde tamamlanmış olup, projenin detay işleri de tamamlanmıştır. Mevcut durumda kiralama çalışmalarına devam edilmektedir. Toplam geliştirme maliyeti arsa dahil yaklaşık 23 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Şirketimizce 18 Temmuz 2012 tarihinde İstanbul Finans Merkezi'nde proje geliştirmek amacıyla 9.590,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa satın almıştır. Söz konusu arsa üzerinde ağırlığı ofis olmak üzere ticari alanların yer alacağı bir karma projenin geliştirilmesi kapsamında yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir. Yaklaşık 100 milyon USD geliştirme maliyeti olan projemizde yasal izinlerin 2014 yılı başında alınması ve inşaat çalışmalarına da 2014 yılı içerisinde başlanması hedeflenmektedir.

Şirket, bahsi geçen yatırımların yanı sıra, portföy getirisini ve kira gelirlerini artıracak yatırım olanaklarını ve sektörleri araştırmaya devam etmekte, bu kapsamda; istikrarlı kira geliri yaratan gerek yurt içi gerekse yurt dışı ticari gayrimenkul yatırımları veya yüksek getirili buy&lease back anlaşmaları gibi yatırım fırsatlarını yakından takip etmektedir.

### IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

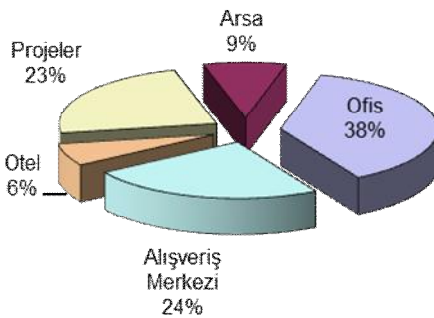
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.06.2013 tarihi itibarıyla portföy değeri 2.079 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.12.2012	30.06.2013
Gayrimenkuller Toplamı	1.927.748	2.005.318
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	93.031	73.990
İştirakler	265	277
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>2.021.044</b>	<b>2.079.584</b>

Şirketin portföy yatırımlarının piyasa değerleri bazında yaklaşık %96'sı 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; %38'i ofis, %24'ü alışveriş merkezi, %6'sı otel, %23'ü projeler ve %9'u arsa şeklindedir. <sup>1</sup>

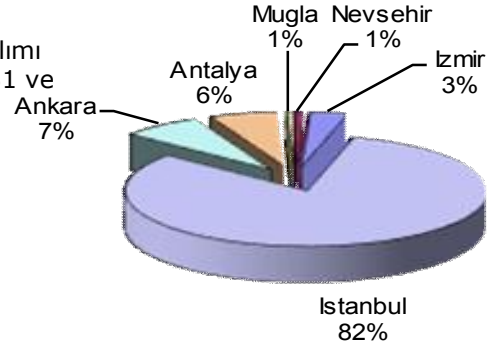
<sup>1</sup> Dağılım yapılırken, Tuzla Projeleri ve İzmir Karma Proje gayrimenkul projeleri içerisinde; İstanbul Esenyurt 110 no.lu parsel (Marmarapark) ve yeni alınan Ataşehir Finans Merkezi Arsası ise arsalar içerisinde dikkate alınmıştır.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul' da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %82, Ankara %7, Antalya %6, İzmir %3 ve Muğla Nevşehir %1 şeklindedir.



### **Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:**

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların değer bazında dağılımı; %52 ofis, %33 AVM, %9 otel ve %6 arsa şeklindedir. Kira geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
<b>Ofisler</b>			<b>754.578.000</b>	<b>52%</b>
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	10.12.2012	446.908.000	31%
Ankara İş Kulesi	01.10.1999	29.11.2012	98.000.000	7%
Maslak Binası	14.05.2001	10.12.2012	52.000.000	4%
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	28.04.2008	06.12.2012	41.000.000	3%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.04.2008	11.12.2012	30.000.000	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	30.11.2012	24.900.000	2%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	30.11.2012	21.750.000	2%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	08.12.2012	13.650.000	1%
Taksim Ofis Lamartin Binası	24.08.2010	22.11.2012	26.370.000	2%
<b>Alışveriş Merkezleri</b>			<b>483.592.000</b>	<b>33%</b>
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	10.12.2012	346.000.000	24%
Real Hipermarket Binası	28.06.2001	14.12.2012	79.000.000	5%
Kule Çarşı	11.10.1999	10.12.2012	48.092.000	3%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	05.12.2012	10.500.000	1%
<b>Oteller</b>			<b>128.234.000</b>	<b>9%</b>
Seven Seas Oteli	28.06.2011	18.06.2013	65.669.000	5%
Kemer Imperial Otel	06.12.2010	14.11.2012	43.815.000	3%
Lykia Lodge Kapadokya Otel	07.10.2010	16.11.2012	18.750.000	1%
<b>Arsalar</b>			<b>92.000.000</b>	<b>6%</b>
Esenyurt (Marmarapark)-110 no.lu parsel	28.06.2001 02.05.2006	14.12.2012	92.000.000	6%
<b>Toplam</b>			<b>1.458.404.000</b>	<b>100%</b>

Kira geliri yaratan taşınmazların 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, yapı-şlet-devret modeli gibi yatırım modellerinde ise daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

Taksim Ofis Lamartin projemizin inşaat çalışmaları 2013 yılının ilk çeyreğinde tamamlanmış olup, detay çalışmaları da ikinci çeyrekte bitirilmiştir. Ofis Lamartin'in kiralanabilir alanının yaklaşık %40'ünün T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanması işlemi gerçekleştirilmiş olup, kalan %60'lık bölümün kiralanmasına

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İlişkin çalışmalara devam edilmektedir. Söz konusu kiralama çalışmalarına Taksim Bölgesinin yayalaştırma çalışmalarının tamamlanmasının akabinde hız kazandırılması hedeflenmektedir. Kira sözleşmelerine istinaden hesaplanan kira bedellerinin para birimi dağılımı %31'i ABD Doları, %15'i Euro ve %54'ü TL şeklinde olup, taşınmaz bazında kiralama bilgileri şu şekildedir:

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
İş Kuleleri Kule 2	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	538.024 TL / 456.327 USD	723.235 USD
İş Kuleleri Kule 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.192.560 TL	956.400 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	687.239 TL	610.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	329.565 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	293.122 TL	210.500 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	246.844 TL	181.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	123.468 TL	87.000 TL
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	217.312 USD	250.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	124.955 USD / 2.904 TL	200.000 TL
Seven Seas Otel	TT Hotels Turkey Otel Hizmetleri Turizm ve Ticaret A.Ş.	01.01.2012	10 Yıl	175.000 EURO	179.167 EUR
Kemer Imperial Otel	TT Hotels Turkey Otel Hizmetleri Turizm ve Ticaret A.Ş.	01.01.2011	10 Yıl	145.833 EURO	141.667 EUR
Lykia Lodge Kapadokya Otel	Silkar Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş.	08.10.2010	12 Yıl	56.250 EURO	86.958 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	769.032 TL / 394.613 USD / 5.978 EURO	891.450 USD
Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	9.205 USD / 270.597 TL	173.697 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.231 USD / 19.040 TL	57.900 TL
Real Hipermarket Binası	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	149.710 EURO	250.000 TL
Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	270.830 USD

30.06.2013 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (üst hakkı geliri dahil) yaklaşık 56 milyon TL olup, kira gelirlerinin %55'i ofis, %27'si alışveriş merkezi, %10'u otel ve %8'i arsa yatırımlarımızdan elde edilmektedir.

### Projeler:

Projeler	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı
Teknoloji ve Operasyon Merkezi & Karma Proje	08.12.2010	23.11.2012	144.000.000	31%
Çınarlıbahçe Tuzla Konut Projesi	14.10.2009	28.06.2013	162.800.000	35%
İzmir Karma Proje	27.12.2010	24.06.2013	66.426.000	14%
İstanbul Finans Merkezi Projesi	18.07.2012	05.11.2012	95.000.000	20%
<b>Toplam</b>			<b>468.226.000</b>	<b>100%</b>

Şirketin üzerinde hali hazırda proje geliştirdiği veya proje geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam ettiği arsa yatırımları "proje" olarak nitelendirilmiştir. Projelere ilişkin detaylı bilgiye raporun "Yönetim Kurulu Faaliyetleri" bölümünde yer verilmiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- **Banka Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi:** Söz konusu proje, 44.395 m<sup>2</sup>'lik alana sahip *Tuzla 1 no.lu parsel* üzerinde, anahtar teslim model ile T.İş Bankası A.Ş.'nin kullanımına yönelik geliştirilmektedir. Projeye ilişkin inşaat çalışmaları Koray İnşaat firması tarafından yürütülmekte olup, proje arsasındaki kazı-iksa çalışmaları tamamlanmış olup, üst yapı inşaat çalışmalarına başlanmıştır.
- **Tuzla Karma Proje:** 21.305 m<sup>2</sup>'lik alana sahip *Tuzla 2 no.lu parsel* üzerinde alışveriş merkezi, ofis ve otelin yer almasının planlandığı bir karma proje geliştirilmektedir. Yukarıda da yer verildiği üzere projeye ilişkin inşaat çalışmaları Koray İnşaat firması tarafından yürütülmekte olup, proje arsasındaki kazı-iksa çalışmaları tamamlanmış olup, üst yapı inşaat çalışmalarına başlanmıştır

Tuzla'da yer alan ve proje detaylarına yukarıda yer verilen arsalarımız toplam 53,6 milyon TL bedel karşılığında, 2010 yılının Aralık ayında portföyümüze dahil edilmiştir.

- **Cınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi:** Yaklaşık 41 dönüm<sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilen projede, büyüklükleri 58-212 m<sup>2</sup> arasında değişen 476 adet konut ünitesi yer almaktadır. Proje arsası, 22,5 milyon TL karşılığında, 2009 yılının Aralık ayında portföyümüze dahil edilmiştir. Projenin arsa dahil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 117 milyon TL düzeyinde olacaktır. Zengin peyzaj tasarımı ve koruma altına alınan koru alanının yer aldığı proje, yüksek standartlı teknoloji ve modern bir mimari anlayışla hayata geçirilmiştir. Şirket yönetimi tarafından 476 adet konutun 30 adedinin satılmayarak yatırım amaçlı olarak gayrimenkul portföyümüzde tutulması yönünde karar almıştır. 30.06.2013 itibarıyla toplam 418 adette yaklaşık 130 milyon TL değerinde konut satışı gerçekleştirilmiş olan projemizdeki konutların Ağustos 2013 döneminde sahiplerine teslim edilmesi planlanmaktadır.

- **İzmir Karma Proje:** 18.391 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde konut, home ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma proje geliştirilecektir. 45 ve 29 kattan oluşan konut kulelerinde, büyüklükleri 83-425 m<sup>2</sup> arasında değişen 18 farklı tipte, tamamı körfez manzaralı 176 adet home ofis ve konutun yer alması planlanmaktadır. İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün bir konsept ortaya koyacak olan proje, şehrin iki önemli merkezi durumundaki Karşıyaka ve Konak arasında kurulan bir köprü niteliğinde olacaktır. Yaşam ve kültür merkezi olarak planlanan 24.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinin üst kısmı ise kent parkı olarak tasarlanacak olup, mimari tasarımı Emre Arolat'a ait olan projenin, kentle bütünleşen mimarisıyla İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir.

İzmir arsası, 2010 yılının Aralık ayında, 12 milyon ABD Doları karşılığında T. İş Bankası A.Ş.'den satın alınmış olup, Banka ile yapılan anlaşma çerçevesinde; proje bünyesinde yapılacak konutların satılması halinde satışlardan elde edilecek net karın, kiralanması halinde ise kiraya verilmesinden elde edilecek net gelirin Banka ile yarı yarıya paylaşılması; geliştirilecek alışveriş merkezinin ise kiraya verilmesi ve gelirlerinin tamamının Şirkete ait olması öngörülmektedir. Halihazırda kazı-iksa çalışmalarına devam edilen ve 2015 yıl sonunda tamamlanması hedeflenen projemizde, 30.06.2013 itibarıyla toplam 85 adet ünitenin satışı (111 konutun 51'i, 65 adet ofis/home-office'in 34'ü) gerçekleştirilmiştir.

- **İstanbul Finans Merkezi Projesi:** 18 Temmuz 2012 tarihinde İstanbul Finans Merkezi'nde proje geliştirmek amacıyla 9.590,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa satın almıştır. Söz konusu arsa üzerinde ağırlığı ofis olmak üzere ticari alanların yer alacağı bir karma projenin geliştirilmesi kapsamında yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

### **Arsa Yatırımları:**

Şirketin arsa yatırımları; proje arsaları ve diğer arsalardan oluşmakta olup, arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Esenyurt(Marmarapark) - 110 no.lu parsel	28.06.2001	14.12.2012	92.000.000	35%
Üsküdar Arsası	22.03.2006	03.12.2012	21.000.000	8%
Kartal Arsası	18.06.2008	19.12.2012	56.598.000	21%
Levent Arsası	11.10.1999	10.12.2012	1.090.000	0%
<b>Toplam</b>			<b>170.688.000</b>	<b>100%</b>

<sup>2</sup> 53.200 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın proje geliştirilebilir alanı, Belediye tarafından yapılan ifraz ve terk işlemi sonrasında 40.983 m<sup>2</sup>'ye dönüşmüştür.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- **Esenyurt (Marmarapark) 110 no.lu parsel:** Real Hipermarket binasının çevresinde bulunan 62.343,69 m<sup>2</sup> alana sahip parsel üzerinde, üst kullanım hakkı sahibi olan Marmarapark Gayrimenkul tarafından yap-işlet-devret modeli ile alışveriş merkezi projesi geliştirilmektedir. Üst kullanım hakkı süresi 72 yıl olup, üst kullanım hakkı süresinin sonunda söz konusu alışveriş merkezi Şirkete devredilecektir. Yapılan anlaşma çerçevesinde, projeye ilişkin hali hazırda, yıllık yaklaşık 5 milyon ABD Doları üst hakkı geliri tahakkuk ettirilmekte olup, üst hakkı kira bedelinin ödenmesine ilişkin yükümlülük ise 2011 yılının Ekim ayında başlamıştır. Bu kapsamda, 2012 yılından itibaren yıllık 2,9 milyon ABD Doları+KDV'den başlamak üzere üst hakkı kira bedeli tahsil edilmektedir. Söz konusu projemizde bulunan AVM, 2012 yılının Ekim ayında faaliyetlerine başlamıştır.
- **Üsküdar arsası:** 32.081 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde Altunizade Konut Projesinin geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Kartal arsası:** Kartal Kentsel Dönüşüm Projesinin yakınında yer alan 77.327 m<sup>2</sup>'lik arsada orta vadede karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsanın mülkiyeti, kesinleşecek imar durumuna göre, karma proje geliştirmek üzere 2008 yılının Haziran ayında devralınmıştır. Arsaya ilişkin herhangi bir ödeme yapılmamış olup, arsa bedeli<sup>3</sup> hasılat paylaşım tutarları üzerinden ve hasılat paylaşım bedeli içerisinde olmak üzere bilahare ödenecektir.
- **Levent arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m<sup>2</sup>'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.

### ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		30.06.2013
<b>Döviz Varlıklar</b>	<b>30.794.386</b>	<b>41,6%</b>
Vadeli Döviz Tevdiat	29.374.030	39,7%
Vadesiz Döviz Tevdiat	1.420.355	1,9%
<b>TL Varlıklar</b>	<b>43.195.250</b>	<b>58,4%</b>
Vadeli TL Mevduat	28.207.641	38,1%
Vadesiz TL Mevduat	154.950	0,2%
Devlet Tahvili-Hazine Bonosu	806.839	1,1%
Özel Kesim Tahvili- Bonosu	4.743.663	6,4%
Yatırım Fonu	9.172.438	12,4%
Ters-repo	107.917	0,1%
Diğer hazır değerler	1.803	0,0%
<b>Genel Toplam</b>	<b>73.989.636</b>	<b>100,0%</b>

Grupun portföy değerinin yaklaşık %4'lük bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 73.989.636 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %42'lik bölümü döviz hesaplarından, %38'lik kısmı TL mevduattan, %7,5'lik kısmı devlet ve özel kesim tahvil bonosundan, kalan kısım ise B tipi yatırım fonu katılma belgesi, B tipi şemsiye fonu, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. A Tipi Değişken Yatırım Fonu (Hisse senedi yoğun fon), İş Yatırım B Tipi Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, İş Yatırım Ark Serbest Yatırım Fonu, İş Yatırım İstanbul Portföy Serbest Yatırım Fonundan fonu ve ters-repo işleminden oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %20 oranında azalmıştır (31.12.2012: 93.031.084 TL). Altı aylık dönemde Şirket devam eden projelerine yapılan harcamaları hem borçlanma hem de mevcut kaynaklarının bir kısmını kullanarak finanse etmiştir.

Şirketin para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık %9,6'sı İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, %6,6' sını İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş tarafından değerlendirilmektedir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapılan portföy yönetim sözleşmesi doğrultusunda ise 30.06.2013 itibarıyla yönetilen portföyün tamamı yatırım fonlarından oluşmaktadır. Bu fonlar; İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. A Tipi Değişken Yatırım Fonu (Hisse senedi yoğun fon), İş Yatırım B Tipi Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, İş

<sup>3</sup> Arsaya ilişkin borç bilançoda "uzun vadeli borçlar" kalemi altında gösterilmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yatırım Ark Serbest Yatırım Fonu ve İş Yatırım İstanbul Portföy Serbest Yatırım Fonundan oluşmaktadır.

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. Portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

### iii. İştirakler:

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti. "Kanyon" 6 Ekim 2004 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Eczacıbaşı Holding A.Ş.'nin %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarından meydana gelen Kanyon Kompleksi'nin yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; kompleksin tamamındaki projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralama ve satışlara aracılık etmektir.

Nest in Globe (NIG) B.V (Limited Şirket), Temmuz 2011'de İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Kayı Holding A.Ş.'nin %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Hollanda'da kurulan şirketin temel amaç ve faaliyet konusu otel başta olmak üzere yurt dışındaki muhtemel ticari gayrimenkul yatırımlarını araştırmak, bu kapsamda proje geliştirmek, inşaat ve yönetim işlerini yaptırmaktır.

1 Ocak 2013'e kadar Kanyon ve NIG'nin finansal tabloları, müşterek yönetime tabi ortaklıkların muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide finansal tablolara dahil edilmekte iken 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olmak üzere iş ortaklıkları üzerindeki söz konusu paylar özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

### V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Şirket, 882 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,5'ini temsil etmektedir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2013 yılı ilk altı aylık dönemde günlük ortalama işlem hacmi 4.134.052 TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2011	3.663.244	0,88
Ocak-Aralık 2012	2.308.530	1,38
Ocak-Haziran 2013	4.134.052	1,40

(\* ) 2013 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar Şirket hisse senedine ilişkin olarak Haziran ayı içerisinde 8,3 milyon dolar tutarında alış, 12,5 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleştirmiş ve hissenin aylık net satış bakiyesi 4,2 milyon dolar olmuştur. Aynı dönem içerisinde; Ulusal Pazar'da yabancı yatırımcılar tarafından 1,2 milyar dolar tutarında net satış işlemi gerçekleştirilmiş olup, Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde ise 43,4 milyon dolar net satış gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi 2% oranında, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise 10% oranında değer kaybetmiştir. İş GYO hisse senedi ise hem BİST 100 hem de BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksinin üzerinde bir performans sergileyerek 1% oranında değer kazanmıştır.

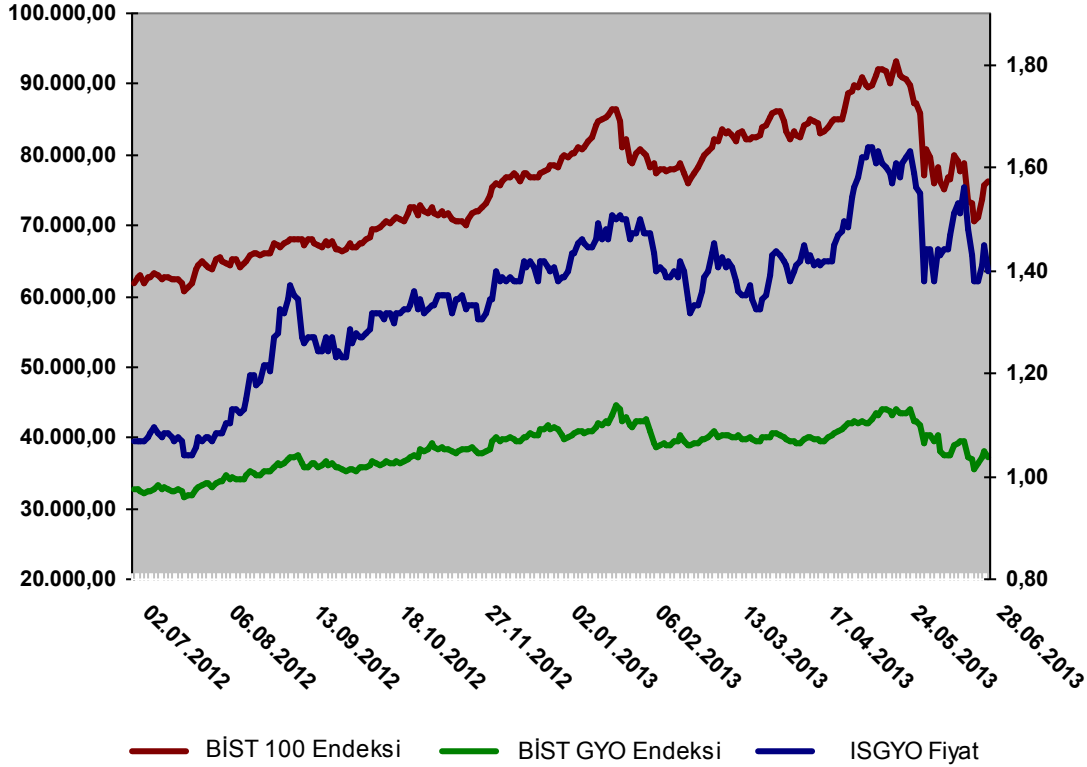
## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30.06.2013 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 29 olup, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aynı tarihli piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	Milyon TL
Emlak Konut GYO	6.800
Torunlar GYO	1.745
İş GYO	882
Halk GYO	822
Saf GYO	736
Sinpaş GYO	690
Akmerkez GYO	604
Diğer GYO'lar	3.791
<b>Sektör Toplam Piyasa Değeri</b>	<b>16.070</b>

BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği (30.06.2012 - 28.06.2013)



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### VI- 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

30.06.2013 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %5 oranında artarak 1.456.283 bin TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2012: 1.389.717 bin TL) Özkaynakların aktif toplamına oranı %73,3, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %26,7'dir.

30.06.2013 tarihi itibarıyla 389,29 milyon TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %37'lik bölümü banka kredisinden, %9'luk 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 Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

30.06.2013 itibarıyla net dönem karımız, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %20 oranında azalarak 27.102.653 TL olarak gerçekleşmiştir. (30.06.2012: 33.950.331 TL) Net dönem karındaki azalışta kira gelirlerindeki yaklaşık %5' lik artışa rağmen, finansal giderlerdeki yaklaşık %87'lik artış etkili olmuştur. Finansal giderlerdeki bu artış büyük ölçüde kurlarda yaşanan yükselme nedeniyle kambiyo zararlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle geçen yılın aynı dönemine göre faaliyet karı %9 artarken dönem net karında azalış gerçekleşmiştir.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.06.2013	31.12.2012
Toplam Varlıklar	1.456.283	1.389.717
Özkaynaklar	1.066.986	1.069.883
Toplam Yabancı Kaynaklar	389.297	319.834
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	26,73%	23,01%
Toplam Finansal Borç	145.347	135.573
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	9,98%	9,76%

(Bin TL)	01.01.2013- 30.06.2013	01.01.2012- 30.06.2012
Satışlar	59.812	58.495
Satışların Mal.	18.728	18.794
Brüt Kar	41.083	39.701
Faaliyet Karı	50.105	46.131
Net Dönem K/Z	27.103	33.950
Brüt Kar / Satışlar (%)	68,69%	67,87%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	2,54%	3,27%

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### ii) Finansal Borçlar

Kullanılan kredilere ilişkin detaylar şu şekildedir:

Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (USD)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
Amerikan Doları (USD)	Libor +2,5	50.177.298	341.263	96.240.000	Qinvest LLC danışmanlığında QIB aracılığıyla kullanılmıştır.

Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (EUR)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
Avro (EUR)	Euribor+3,5	19.400.000	6.095.722	42.670.058	T.İş Bankası A.Ş.den kullanılmıştır.

30 Haziran 2013 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri 4.107.837,29 TL'dir.

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. Özellikle ülkenin içinde bulunduğu makroekonomik gelişmeler de dikkate alındığında, avantajlı bir fiyat olarak T. İş Bankası tarafından tahsis edilen, 2 yılı anapara ödemesiz, 8 yılı anapara ödemeli, toplam 10 yıl vadeli proje finansmanı teklifinin değerlendirilmesine karar verilmiştir.

### VII- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirkette, risk yönetimi, iç kontrol ve denetim sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri "Risk Yönetimi ve İç Kontrol Birimi" tarafından, denetim faaliyetleri ise "Denetim Birimi" tarafından yürütülmektedir.

Şirketin risk yönetimi faaliyetleri ilk kez 2005 yılında yapılandırılmış olup, halihazırda risk yönetim faaliyetlerini yürüten "Risk Yönetimi ve İç Kontrol Birimi" Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin, Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Buna ilaveten, yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378.maddesi uyarınca; risklerin erken teşhisi ve risklere ilişkin alınabilecek önlemlerin önceden belirlenebilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na raporlama yapılmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar 30.06.2013 itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %96'sını oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere Şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30.06.2013 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %4'ünü oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar, şirket fonlarının yatırım harcamalarına yönlendirilinceye kadar para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu yatırımlarla bütünlük risk piyasa riski olup; faiz, kur, hisse senedi fiyatlarında meydana gelebilecek değişimler sonucu oluşan zarar ihtimalini ifade etmektedir. Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, yönetimin belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi riski, genel olarak Şirketin taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirketin karşılaştığı durumu ifade etmekte ve daha çok Şirketin alacaklarından doğabilmektedir. Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve kiracılara uygulanan scoring sistemi ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.

Likidite riski, Şirketin nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir. Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.

Şirketin iç kontrol sistemi; Şirketin faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünlük riskleri en aza indirmek ve elimine etmek üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

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

### İşletmeci Şirket

Unvanı	<b>İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camış Yatırım Holding A.Ş.	8,97
Diğer	4,70
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 <sup>2</sup> bazında işletme gideri kiracılar ve bir kısım yerler için sözleşmeye bağlı olarak İş GYO tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri, işletmeci şirket tarafından fatura edilmektedir.

### Portföy Yönetim Şirketi

Unvanı	<b>İş Portföy Yönetimi A.Ş.</b>
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.**

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**Aracı Kurum**

Unvanı	<b>İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>
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	<b>Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Cevdet Dinemit	47,99
Halil İbrahim Akyıldız	10
Abdulkadir Ali Yertut	10
Berrin Kurtuluş Sever	31
Ahmet İpek	1
Mehmet Gökhan Menteş	0,0001
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
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, 31.12.2012 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Unvanı	<b>Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Aysel Aktan	43,33
Nalan Karataş	33,33
Ömür Remzi Demirel	13,21
Olçay Serdar Yılmaz	10,12
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız, tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

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

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Unvanı	<b>ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Mustafa Hacısalihoğlu	39
Ömer Lütfü Somun	16
M. Sedat Özkan	15
Barbaros Ergen	28
Oğuz Tunç Ersöz	1
Ömer Hacısalihoğlu	1
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	19.06.2013
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, 31.12.2012 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

**Bağımsız Denetim Şirketi**

Unvanı	<b>Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Ferruh Tunç	14
Filiz Demiröz	10
Ebru Yardımcı	10
Murat Alsan	10
Diğer	55
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	<b>Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.</b>
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	01.01.2013 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı

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

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **X- DİĞER KONULAR**

Sermaye artırım sürecinin tamamlanması sonrası, Şirket Ana Sözleşmesinin, "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddenin yeni şeklinin yer aldığı güncel hali, Şirket internet sitesinde ilan edilmiştir.

2013 yılı içerisinde yapılmış yardım ve bağışlarımız bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30.06.2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 62'dir. (31.12.2012: 54)

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

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ**

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Çarşı, Otopark</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	17.12.2012 Öİ 254
<b>Değerleme Tarihi</b>	10.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 495.000.000 TL / KDV DAHİL 584.100.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	187.990.000

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ankara İş Kulesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	05.12.2012 Öİ 262
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.11.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 168 pafta, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287m2 arsa ve betonarme bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 98.000.000TL / KDV DAHİL 115.640.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	30.015.000

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Maslak Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	17.12.2012 Öİ 263
<b>Değerleme Tarihi</b>	10.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel , 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir işhanı
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 52.000.000 TL / KDV DAHİL 61.360.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	13.674.000

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	05.12.2012 Öİ 268
<b>Değerleme Tarihi</b>	30.11.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Ankara ili, Altındağ ilçesi,Fevzipaşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kargir bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 24.900.000 TL / KDV DAHİL 29.382.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	10.592.000

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	05.12.2012 Öİ 269
<b>Değerleme Tarihi</b>	30.11.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Ankara ili, Çankaya ilçesi,Kızılay mahallesi, 140 pafta, 1163 ada, 4 parsel 873 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas apartman
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 21.750.000 TL / KDV DAHİL 25.665.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	5.357.000

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Antalya-Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	10.12.2012 Öİ 270
<b>Değerleme Tarihi</b>	08.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 341 ada, 77 parsel 479 m2 alanda kayıtlı kargir bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 13.650.000 TL / KDV DAHİL 16.107.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	2.000.000

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Güneşli-Operasyon Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	13.12.2012 Öİ 271
<b>Değerleme Tarihi</b>	06.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, Dereboyu mevkii, 4 pafta, 4978 parsel 13.120,86 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas bahçeli bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 41.000.000 TL / KDV DAHİL 48.380.000 TL

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

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	16.560.000
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Sirkeci Banka Hizmet Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	18.12.2012 Öİ 272
<b>Değerleme Tarihi</b>	11.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel 590 m2 alanda kayıtlı kargir iş hani
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 30.000.000 TL / KDV DAHİL 35.400.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	2.973.000
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Seven Seas Otel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	14.06.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	24.06.2013 İŞ GYO-1306004
<b>Değerleme Tarihi</b>	18.06.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Antalya ili, Manavgat ilçesi, Sorgun köyü, Ayıgürü mevki, 997 ve 746 parselde kayıtlı 52.699 m2 arsa ve yapılaşmalar
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 64.204.000 TL / KDV DAHİL 75.760.720 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	35.030.550
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kemer Imperial Otel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.11.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	12.12.2012 - 2012 400 90
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.11.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük Köyü, 615 parselde kayıtlı taşınmaz ve 102 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaz ile Çamyuva Köyü 120 ada 3 parselde toplam 54.600 m2 arsada kayıtlı taşınmazlar
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 43.815.000 TL / KDV DAHİL 51.701.700 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	25.355.595
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Lykia Lodge Kapadokya Otel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.11.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	30.11.2012 - 2012 400 89
<b>Değerleme Tarihi</b>	16.11.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	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
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 18.750.000 TL / KDV DAHİL 22.125.000TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	14.969.154
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kanyon Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	17.12.2012 Öİ. 266
<b>Değerleme Tarihi</b>	10.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	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
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 346.000.000 TL / KDV DAHİL 408.280.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	128.250.000
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Mallmarine Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	07.12.2012 Öİ. 0267
<b>Değerleme Tarihi</b>	05.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 10.500.000 TL / KDV DAHİL 12.390.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	7.830.000
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Real Hipermarket Binası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	20.12.2012 Öİ. 264
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Büyükkçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii'nde bulunan

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

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	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
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 79.000.000 TL / KDV DAHİL 93.220.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	45.725.000

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parcel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	25.12.2012 Öİ 274
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Güzelyurt Mahallesi 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 92.000.000 TL / KDV DAHİL 108.560.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	05.07.2013 2013/0001
<b>Değerleme Tarihi</b>	28.06.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 162.800.000 TL / KDV DAHİL 167.300.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla 1 no.lu parcel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.11.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	28.12.2012 - 2012_087
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.11.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 90.000.000 KDV DAHİL 106.200.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla 2 no.lu parcel</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.11.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	28.12.2012 - 2012_087
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.11.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 54.000.000 TL / KDV DAHİL 63.720.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İzmir Ege Perla Projesi</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	18.06.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	28.06.2013 İŞGYO-1306002
<b>Değerleme Tarihi</b>	24.06.2013
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m <sup>2</sup> arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 66.426.000 TL / KDV DAHİL 78.382.680 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Taksim arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	01.11.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	01.12.2012 - 2011/088
<b>Değerleme Tarihi</b>	22.11.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 26.370.000 TL / KDV DAHİL 31.116.600 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Üsküdar arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	05.12.2012 Öİ.256
<b>Değerleme Tarihi</b>	03.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

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

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 212 pafta, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 21.000.000 TL / KDV DAHİL 24.780.000 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kartal arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	20.12.2012 Öİ. 258
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mah., Hotmantepe-Yakacık yolu Mevkii, 53 pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399, 408 nolu, 2846 ada, 1 nolu ve 2847 ada, 1 nolu parsellerde kayıtlı 77.327 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 56.598.000 TL / KDV DAHİL 66.785.640 TL
<b>Sigorta Değeri(TL)</b>	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Levent arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	17.12.2012 Öİ 255
<b>Değerleme Tarihi</b>	10.12.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 981 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 981 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 1.090.000 TL / KDV DAHİL 1.286.200 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İstanbul Finans Merkezi Arsası</b>
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	03.07.2012
<b>Raporu Hazırlayan</b>	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	03.12.2012 2012 400 91
<b>Değerleme Tarihi</b>	09.07.2012
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C Pafta, 3322 Ada, 1 parsel numaralı arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b>	KDV HARİÇ 95.000.000 TL / KDV DAHİL 121.100.000 TL



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

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**EK 2 PORTFÖY SINIRLAMALARININ KONTROLÜ**

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	73.989.636	93.031.444	
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.253.667.062	1.185.276.731	
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	276.671	264.952	
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	
Diğer varlıklar		127.586.275	110.168.332	
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>1.455.519.644</b>	<b>1.388.741.459</b>	
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	145.347.044	135.573.330	
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	40.983	44.113	
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	431	
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.066.222.731	1.068.620.610	
Diğer kaynaklar		243.908.886	184.502.975	
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>1.455.519.644</b>	<b>1.388.741.459</b>	
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul				
<b>A1</b> ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	
<b>A2</b> Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	59.156.976	83.707.519	
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,				
<b>B1</b> gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	22.090.000	22.090.000	
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	226.671	214.952	
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.000	50.000	
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	119.125.655	108.492.196	
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait				
<b>K</b> olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	
<b>Portföy sınırlamaları</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>Asgari / Azami oran</b>
<b>1</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	%0	%10
<b>2</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	86%	%85	%50
<b>3</b> Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	5%	%7	%50
<b>4</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	%0	%49
<b>5</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	2%	%2	%20
<b>6</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	%0	%10
<b>7</b> Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	25%	%23	%500
<b>8</b> Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	4%	%6	%10