

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

30 EYLÜL 2012
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

I- Şirket Profili	1
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	1
• Yönetim ve Denetim Kurulu	2
• Kar Dağıtım Politikası	2
II- 1 Ocak 2012 – 30 Eylül 2012 Döneminin Değerlendirilmesi	3
▪ Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ	3
▪ Ekonomik Gelişmeler	3
III- Yönetim Kurulu Faaliyetleri	3
IV- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	5
• Gayrimenkul Portföyü	5
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	9
• İştirakler	10
V- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	10
VI- Mali Tablolar	11
• Genel Mali Tablo Bilgileri	12
• Finansal Borçlar	12
VII- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	13
VIII- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler	14
IX- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	14
X- Diğer Konular	17
XI- Ekler	18

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.02.2009 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-110 sayılı yazısında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ uyarınca hazırladıkları ve Kurul'a ve/veya Borsa'ya gönderdikleri ara dönem faaliyet raporlarının, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42.maddesi hükmünde sayılan asgari unsurları içerecek şekilde düzenlenmesi halinde, üç aylık raporlarını Kurul'a iletmelerine gerek bulunmadığı belirtilmektedir. Bu kapsamda, Şirket "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun kapsamını "Üç Aylık Rapor"daki bilgileri de içerecek şekilde genişletmiş olup, 31.03.2009 döneminden başlamak üzere ayrı bir "Üç Aylık Rapor" düzenlenmemekte ve ilgili dönemlere ait gerekli tüm bilgileri içeren kapsamlı bir "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu" hazırlanarak finansal tablolarla birlikte kamuya açıklanmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 34330 4.Levent – İSTANBUL
Telefon No	: (212) 325 23 50
Faks No	: (212) 325 23 80
İnternet Adresi	: www.isgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	: info@isgyo.com.tr

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 6 Ağustos 1999'da İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. unvanlı şirketin, Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. 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 600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 857.142,85 TL'lik bölümü A grubu ve 599.142.857,15 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 30.09.2012 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	600.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

SPK'nın Seri:IV No:38 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Tebliği gereğince; Yönetim Kurulu'nun izleyen yıllarda sermaye artırımı kararı alabilmesi için, daha önce 2006 yılında 2 milyar TL olarak izin verilen kayıtlı sermaye tavanı tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması gerekmektedir. Bu kapsamda Şirketimiz, daha önce izin verilen kayıtlı sermaye tavanı tutarının devamı için SPK'ya başvuru yapmış ve kayıtlı sermaye tavanının 2 milyar TL olarak, 2012-2016 yılları arasında 5 yıl için geçerli olacağına ilişkin gerekli yasal izin SPK'nın 20.03.2012 tarih ve 3300 sayılı yazısı ile alınmıştır. Söz konusu izin çerçevesinde, 28.03.2012 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, Yönetim Kurulu'na 2016 yılına kadar sermaye artırımı kararı alabilme yetkisi verilmiştir.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	253.409.693	42,2%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	42.650.356	7,1%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	28.636.488	4,8%
İş Net Elektronik Bilgi Ürt. Dağ. Tic.ve İletişim Hizm. A.Ş.	7.953.899	1,3%
Diğer	15.579.794	2,6%
Halka Açık Kısım	251.769.770	42,0%
Toplam	600.000.000	100,0%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin 600.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

MKK'nın 28.09.2012 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 294 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %42'si yabancı yatırımcıların elinde olup (31.12.2011; %35), bu oran Şirket sermayesinin yaklaşık %21'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. Geçen yıl sonu ile kıyaslandığında; 2012 yılının ilk dokuz ayında, yabancı yatırımcı payında önemli oranda artış olduğu görülmektedir.

Yönetim ve Denetim Kurulu

Yönetim Kurulu üyeleri ortaklar olağan genel kurul toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmekte olup, üyelere ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı - Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Aydın Süha Önder	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Mahmut Kemal Fettahoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Didar Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Hulusi Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Şirketin Denetim Kurulu, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere ortaklar olağan genel kurul toplantısında seçilmekte olup, Denetim Kurulu üyelerimiz Erdal İnceler, Murat Doğan ve Şebnem Kurhan Ünlü'dür.

Kar Dağıtım Politikası

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

Ana sözleşmede dağıtılabilir kardan Sermaye Piyasası Kurulunca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir. Yönetim Kurulu, Genel Kurulun onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde,

1. Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
2. Şirketin karlılık durumunu

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

Şirketimizin 28 Mart 2012 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2011 tarihli mali tablolarda yer alan net dönem karı üzerinden, ortaklarımıza çıkarılmış sermayemizin %5'i oranında (brüt=net) 30.000.000 TL nakit temettü ödenmesine, 2.916.592,31 TL'nin I.tertip yasal yedek akçe ve 25.415.253,83 TL'nin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına karar verilmiştir.

Ortaklarımıza nakit temettü ödeme işlemlerine 29 Mart 2012 tarihinde başlanmış ve temettü ödeme işlemlerimiz 2 Nisan 2012 günü tamamlanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK 2012 – 30 EYLÜL 2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ

Ana Sözleşmemizin, "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ile uygulanması zorunlu hale getirilen Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumlu hale getirilmesi ve kayıtlı sermaye tavanı tutarının yeniden belirlenmesi kapsamında; Şirket Ana Sözleşmemizin bazı maddelerinde değişiklik yapılması ihtiyacı gündeme gelmiştir. Ana sözleşme tadiline ilişkin gerekli izinler, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.03.2012 tarih ve 3300 sayılı yazısı ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 21.03.2012 tarih ve 2095 sayılı yazısı ile alınmıştır. Onaylanan Ana Sözleşme tadil metni, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirket internet sitesinde ortaklarımızın bilgi ve incelemelerine sunulmuştur. Tadil metni ayrıca İngilizce olarak hazırlanıp Şirket internet sitesine konularak, yabancı yatırımcıların da konuya ilişkin bilgi sahibi olması sağlanmıştır. 28.03.2012 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilen tadil metni, 5 Nisan 2012 tarihinde tescil edilerek 11.04.2012 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Ekonomik Gelişmeler

2012 yılının üçüncü çeyreğinde, dünya genelinde gelişmiş ülkelerde uzun süredir yaşanmakta olan ekonomik durgunluğun etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde de ekonomik yavaşlama sinyalleri verilmeye başlanmıştır.

Ülkemizde 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,9 oranında büyüme kaydedilmiştir. Böylelikle geçen yıla göre ivme kaybeden büyüme beklentilerin altında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte TÜİK tarafından açıklanan Ağustos ayı verilerine göre dış ticaret açığında yaşanan daralma; ihracattaki artış ve ithalatın daralmasının etkisiyle sürdürülmeye devam edilmiştir. Aynı zamanda bu dönemde bütçe gelirlerinin düşük performansı nedeniyle bütçe dengesinde ciddi oranda açık meydana gelmesiyle beraber, Eylül ayının sonunda bazı dolaylı vergilerde artış yapılmıştır.

Eylül ayı içerisinde Türkiye hazinesi ilk sukuk ihracını gerçekleştirerek 5,5 yıl vadeli 1,5 milyar USD borçlanmıştır. Sukuk ihracına gösterilen yüksek talep nedeniyle ilerleyen dönemde daha fazla borçlanma yapılabileceğinin sinyalleri verilmiştir.

Gayrimenkul sektörüne ilişkin olarak; verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine bakıldığında, verilen yapı ruhsatlarının 2012 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü bazında %37 artarken, yapı kullanma izin belgelerinin ise aynı dönemde %5,1 oranında düştüğü görülmüştür. BDDK tarafından yayımlanan verilere göre konut kredileri¹ 2012 yılının ilk yarısında geçen yılsonuna göre %5 oranında artış gösterirken, konut satışları ise 2012 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %1 oranında azalmıştır.

Diğer yandan, birçok ilde kentsel dönüşüme başlanması ve yeni gayrimenkul projelerindeki artışın iç talebi arttırmaya yönelik düzenlemelerle yılın son çeyreğinde sektörde canlanma yaratması beklenmektedir.

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 işi 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. 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.

¹ Kaynak: BDDK (Katılım bankaları dahil, mali kesim hariç toplam konut kredilerinin TL karşılığı esas alınmıştır.)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Teknoloji ve Operasyon Merkezine bitişik parselde bulunan 21.305,29 m² 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. Geliştirilecek karma proje ile ilgili olarak yapı ruhsatı alınmış olup, kazı iksa çalışmalarına başlanmıştır.

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 bir 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 yasal izinler yıl içerisinde alınmış olup, konutların talep toplama ve ön satış faaliyetlerine Ekim ayının son haftası içerisinde başlanmıştır. Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m² 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, 30 Eylül 2012 itibarıyla projede yer alan konutların 393 adetinin satışı gerçekleşmiştir.

Kısa sürede elde edilen yüksek satış oranı, Şirkete ve üyesi olduğu İş Grubu'na 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. Arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin 150 milyon USD olması beklenmekte olup, alınacak inşaat ruhsatına bağlı olarak proje bünyesinde; yaklaşık 24.000 m² kiralalanabilir alanı olan alışveriş merkezi ile 45 ve 29 kattan oluşan ve toplamda 30.000 m² satılabilir alanı olan iki kulede, büyüklükleri 83 - 425 m² arasında değişen 18 farklı tipte, tamamı körfez manzaralı 176 adet 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 başlanmıştır.

Şirketin İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde geliştirilmekte ve halihazırda inşaat çalışmaları devam eden Taksim ofis projesinin 2012 sonuna kadar tamamlanması ve toplam geliştirme maliyetinin arsa dahil 22,4 milyon TL olması beklenmektedir.

Bulunduğu bölge itibarıyla oldukça merkezi konumdaki projenin, Taksim ve civarındaki A sınıfı ofis talebini karşılamaya yönelik geliştirilmesi planlanmaktadır. İstanbul'daki ofis yerleşimi çoğunlukla "Merkezi İş Alanı" olarak belirlenen hat üzerinde konumlanmaktadır. Bununla birlikte Taksim gibi merkezi lokasyonlar her dönem yüksek talep görmektedir. Bölgedeki bu talebe karşın modern ve yüksek standartlardaki ofis arzlarının düşük olması bu yönde bir açık yaratmaktadır. Özellikle yabancı kökenli firmaların Taksim ve çevresinde A sınıfı ofis niteliklerini taşıyan bir yer bulmaları neredeyse mümkün olamamaktadır. Şirket, bu doğrultuda bölgedeki arsası üzerinde yerel ve yabancı firmalara kiralanan üzere yüksek standartlara sahip bir ofis projesi geliştirme kararı almıştır. Bu kapsamda gerçekleştirilmek üzere inşaatına başlanan projenin bölgede simgesel bir yapı niteliğinde olması öngörülmektedir.

Şirketin üst hakkını devrettiği, İstanbul Esenyurt 110 no.lu parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde; geliştirilmekte olan ve yaklaşık 100 bin m² kiralalanabilir alanı bulunan Marmarapark AVM, 17 Ekim 2012 tarihinde açılışını yaparak faaliyete başlamıştır.

Temmuz 2012 döneminde Şirket İstanbul Finans Merkezinde proje geliştirmek amacıyla 9.590,36 m² yüzölçümlü arsa satın almıştır. Söz konusu arsa üzerinde ağırlığı ofis olmak üzere ticari alanların da yer alacağı bir karma projenin geliştirilmesi planlanmaktadır.

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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

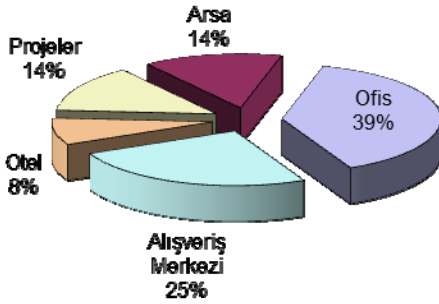
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.09.2012 tarihi itibarıyla portföy değeri 1.850 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	2009	2010	2011	2012
Gayrimenkuller Toplamı	1.165.090	1.419.357	1.628.583	1.750.583
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	130.566	84.833	111.613	99.459
İştirakler	50	50	197	265
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.295.706	1.504.241	1.740.393	1.850.307

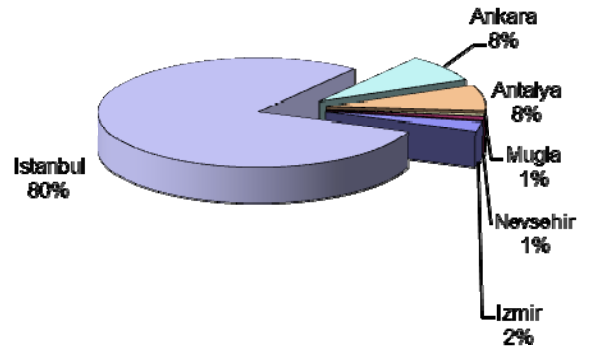
Şirketin portföy yatırımlarının piyasa değerleri bazında yaklaşık %95'i gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektördeki yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı; %39'u ofis, ofis, %25'i alışveriş merkezi, %8'i otel, %14'ü projeler ve %14'ü arsa şeklindedir.²

Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %80, Ankara %8, Antalya %8, İzmir %3 ve Muğla %1 ve Nevşehir %1 şeklindedir.



² Dağılım yapılırken, Tuzla Projeleri, Taksim Ofis Projesi 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 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların değer bazında dağılımı; %51 ofis, %33 AVM, %10 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 (%)
Ofisler			678.130.000	51%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	01.12.2011	406.280.000	30%
Ankara İş Kulesi	01.10.1999	28.11.2011	97.000.000	7%
Maslak Binası	14.05.2001	01.12.2011	49.000.000	4%
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	28.04.2008	01.12.2011	39.000.000	3%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.04.2008	05.12.2011	27.600.000	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	30.11.2011	24.300.000	2%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	25.11.2011	21.300.000	2%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	08.12.2011	13.650.000	1%
Alışveriş Merkezleri			442.620.000	33%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	01.12.2011	315.000.000	24%
Real Hipermarket Binası	28.06.2001	14.12.2011	72.500.000	5%
Kule Çarşı	11.10.1999	01.12.2011	43.720.000	3%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	11.11.2011	11.400.000	1%
Oteller			138.650.000	10%
Seven Seas Oteli	28.06.2011	03.12.2011	75.950.000	6%
Kemer Imperial Otel	06.12.2010	21.11.2011	44.450.000	3%
Lykia Lodge Kapadokya Otel	07.10.2010	22.11.2011	18.250.000	1%
Arsalar			79.250.000	6%
Esenyurt (Marmarapark)-110 no.lu parsel	28.06.2001 02.05.2006	14.12.2011	79.250.000	6%
Toplam			1.338.650.000	100%

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, yap-işlet-devret modeli gibi yatırım modellerinde ise daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira sözleşmelerinin para birimi dağılımı %32'si ABD Doları, %15'i Euro ve %53'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	555.847 TL / 523.523 USD	821.921 USD
İş Kuleleri Kule 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.192.457 TL	956.400 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	652.227 TL	610.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	306.369 TL	305.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	272.697 TL	210.500 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	229.644 TL	181.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	114.865 TL	87.000 TL
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	214.948 USD	250.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	123.595 USD	154.000 TL
Seven Seas Otel	Magic Life Der Club International Tur. Hiz. A.Ş.	01.01.2012	10 Yıl	175.000 EURO	179.167 EUR
Kemer Imperial Otel	Magic Life Der Club International Tur. Hiz. 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	768.859 TL / 373.946 USD / 5.850 EURO	1.147.924 TL
Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	9.016 USD / 286.246 TL	176.055 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.231 USD / 19.040 TL	42.450 TL
Real Hipermarket Binası	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	158.290 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

30.09.2012 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (üst hakkı geliri dahil) 81 milyon TL olup, kira gelirlerinin yaklaşık %54'ü ofis, %28'i 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	30.11.2011	110.970.000	46%
Çınarlıbahçe Tuzla Konut Projesi	14.10.2009	27.09.2012	65.000.000	27%
Taksim Ofis Projesi	24.08.2010	21.11.2011	21.350.000	9%
İzmir Karma Proje	27.12.2010	08.12.2011	46.000.000	19%
Toplam			243.320.000	100%

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- **Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi:** Söz konusu proje, 44.395 m²'lik alana sahip *Tuzla 1 no.lu parsel* üzerinde, anahtar teslim model ile T.İş Bankası A.Ş. için geliştirilmektedir.
- **Tuzla Karma Proje:** 21.305 m²'lik alana sahip *Tuzla 2 no.lu parsel* üzerinde alışveriş merkezi, ofis ve otelin yer aldığı karma proje geliştirilecektir.

Tuzla 1 ve 2 no.lu parsel 53,6 milyon TL bedel karşılığında, 2010 yılının Aralık ayında portföye dahil edilmiştir.

- **Cınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi:** Söz konusu proje *Tuzla 1329 no.lu parsel* üzerinde geliştirilmektedir. Yaklaşık 41 dönüm³ arsa üzerinde geliştirilen projede, az katlı olarak planlanan 11 adet blokta, büyüklükleri 58-212 m² arasında değişen 476 adet konut ünitesi yer almaktadır. 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 adetinin satılmayarak yatırım amaçlı portföyünde tutulması yönünde karar almıştır.

Proje arsası, 22,5 milyon TL karşılığında, 2009 yılının Aralık ayında portföye dahil edilmiştir.

- **Taksim Ofis Projesi:** Cumhuriyet Caddesi ile Lamartin Caddesinin kesişiminde yer alan 579 m²'lik arsa üzerinde A sınıfı ofis projesi geliştirilmektedir. Taşınmazın mevcut imar durumu dikkate alındığında, toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 3.184 m² olan ofislerden yıllık olarak yaklaşık 2,1 milyon TL kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir. Proje kapsamında geliştirilecek A sınıfı ofis binasının, merkezi lokasyonu ve kendine özgü mimarisiyle bulunduğu bölgenin sembol binalarından biri olması beklenmektedir.

Proje arsası, 13,5 milyon TL karşılığında, 2010 yılının Ağustos ayında portföye dahil edilmiştir.

- **İzmir Karma Proje:** 18.391 m²'lik arsa üzerinde konut, home ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma proje geliştirilecektir. 45 ve 29 kattan oluşan konut kulelerinde, büyüklükleri 83-425 m² 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 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinin üst kısmı ise kent parkı olarak tasarlanacak olup, mimari tasarımı Emre Arolat'a ait olan projenin, kentle bütünleşen mimarisiyle 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.

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	14.12.2011	79.250.000	31,97%
Üsküdar Arsası	22.03.2006	02.12.2011	20.200.000	8,15%
Kartal Arsası	18.06.2008	08.12.2011	52.423.000	21,15%
Levent Arsası	11.10.1999	01.12.2011	990.000	0,40%
İstanbul Finans Merkezi Arsası	18.07.2012	12.07.2012	95.000.000	38,33%
Toplam			247.863.000	

³ 53.200 m² alana sahip arsanın proje geliştirilebilir alanı, Belediye tarafından yapılan ifraz ve terk işlemi sonrasında 40.983 m²'ye dönüşmüştür.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- **Esenyurt (Marmarapark) 110 no.lu parsel:** Real Hipermarket binasının çevresinde bulunan 62.343,69 m² 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 edilecektir.
- **Üsküdar arsası:** 32.081 m²'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 m²'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 bedeli⁴ hasılat paylaşım tutarları üzerinden ve hasılat paylaşım bedeli içerisinde olmak üzere bilahare ödenecektir.
- **Levent arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	30.09.2012	
Döviz Varlıklar	69.345.983	69,7%
Vadeli Döviz Tevdiat	69.299.250	69,7%
Vadesiz Döviz Tevdiat	46.733	0,0%
TL Varlıklar	30.113.053	30,3%
Vadeli TL Mevduat	20.162.017	20,3%
Vadesiz TL Mevduat	115.539	0,1%
Devlet Tahvili-Hazine Bonosu	635.892	0,6%
Özel Kesim Tahvili- Bonosu	7.519.653	7,6%
Yatırım Fonu	1.314.607	1,3%
Ters-repo	362.345	0,4%
Diğer	3.000	0,0%
Genel Toplam	99.459.037	100,0%

Grupun portföy değerinin yaklaşık %7'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 99.459.037 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %70'lik bölümü döviz hesaplarından, %20'lik kısmı TL mevduattan, %8'lik kısmı devlet ve özel kesim tahvil bonosundan, kalan kısım ise B tipi yatırım fonu katılma belgesi ve ters-repo işleminden oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %12 oranında azalmıştır (31.12.2011: 113.207.741 TL). Dokuz aylık dönemde Şirket devam eden projelerine yapılan harcamalar ile Ataşehir Finans Merkezi arsasının alımı nedeniyle oluşan harcamalarını hem borçlanma hem de mevcut kaynaklarının bir kısmını kullanarak finanse etmiştir.

Şirketin para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık %8,1'i İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından değerlendirilmektedir. Şirketin tabii olduğu mevzuat çerçevesinde yatırım kriterlerinin belirlendiği portföy yönetim sözleşmesi doğrultusunda yönetilen portföyün yaklaşık %6,7' si tahvil - bono, %1'lik kısmı vadeli TL mevduattan ve kalan kısım ise ters repodan 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.

⁴ Arsaya ilişkin borç bilançoda "uzun vadeli borçlar" kalemi altında gösterilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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. Kanyon'un finansal tabloları, müşterek yönetime tabi ortaklıkların muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir.

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.

V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

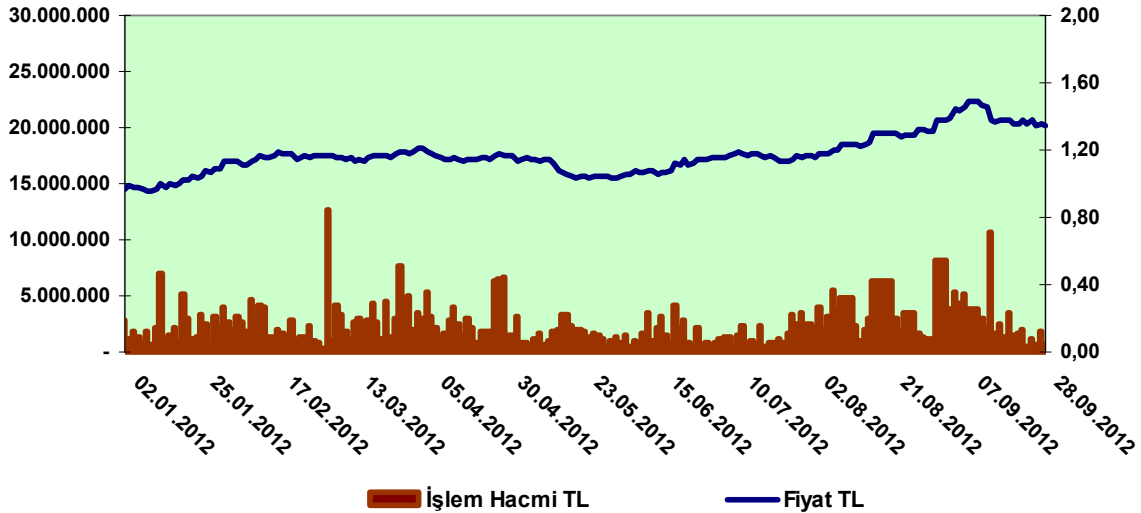
30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket, 804 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %6'sını temsil etmektedir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2012 yılı ilk dokuz aylık günlük ortalama işlem hacmi 2.416.366 TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2010	7.302.387	1,22
Ocak-Aralık 2011	3.663.244	0,96
Ocak-Eylül 2012	2.416.366	1,34

(*) 2012 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği

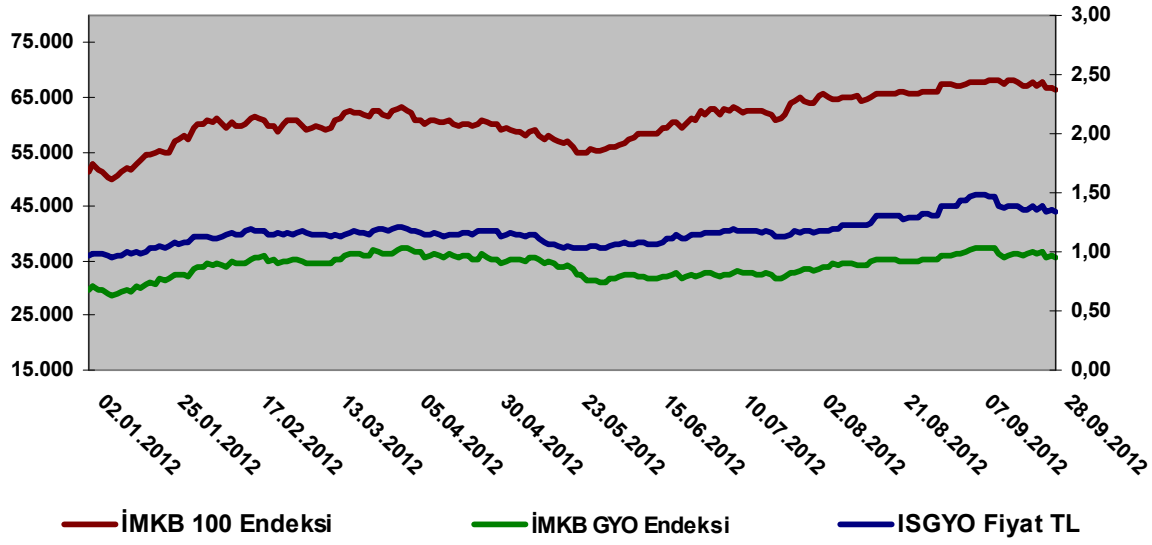


İMKB'nin aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar Şirket hisse senedine ilişkin olarak yılın ilk dokuz aylık dönemi içerisinde 6,5 milyon dolar tutarında alış, 9,6 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleştirmiş ve hissenin yıllık net satış bakiyesi 3,1 milyon dolar olmuştur. Aynı dönem içerisinde; Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde ise 0,44 milyon dolar net satış gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İMKB 100, İMKB GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2012 yılının ilk dokuz ayında Türk Lirası bazında; İMKB 100 Endeksi %30 ve İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %19 oranında artarken, İş GYO hisse senedi ise %40 oranında değer kazanarak her iki endeksin de üzerinde performans göstermiştir.

30.09.2012 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 24 olup, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aynı tarihli piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	Milyon TL
Emlak Konut GYO	6.275,0
Torunlar GYO	1.420,0
Saf GYO	842,3
İş GYO	804,0
Sinpaş GYO	768,0
Akmerkez GYO	693,1
Diğer GYO'lar	2.776,7
Sektör Toplam Piyasa Değeri	13.579,1

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VI- MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No:29) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde oransal konsolidasyon yöntemine göre hazırlanmaktadır.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.09.2012 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %12 oranında artarak 1.304,17 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %81, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %19'dur.

30.09.2012 tarihi itibarıyla 250,09 milyon TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %56'lık bölümü banka kredisinden, %14'lük 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.

30.09.2012 itibarıyla net dönem karımız, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %64 oranında artarak 49.613.626 TL olarak gerçekleşmiştir. Net dönem karındaki artışa kira gelirlerinin yaklaşık %12 artması, finansal giderlerdeki yaklaşık %35 azalış ve yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili değer düşüklüğünde yaşanan yaklaşık %88 oranında azalmanın büyük katkısı olmuştur.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.09.2012	31.12.2011
Toplam Varlıklar	1.304.177	1.161.022
Özkaynaklar	1.054.086	1.034.472
Toplam Yabancı Kaynaklar	250.091	126.549
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	19,2%	10,9%
Toplam Finansal Borç	140.180	53.336
Toplam Finansal Borç / Toplam Yabancı Kaynak (%)	56,1%	42,1%

(Bin TL)	01.01.2012- 30.09.2012	01.01.2011- 30.09.2011
Satışlar	97.064	83.617
Satışların Mal.	42.095	42.908
Brüt Kar	54.969	40.709
Faaliyet Karı	48.001	33.784
Net Dönem K/Z	49.614	30.250
Brüt Kar / Satışlar (%)	56,6%	48,7%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	4,7%	2,9%

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	50.000.000	-	89.235.000	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	21.825.000	5.598.112	44.784.900	T.İş Bankası A.Ş.den kullanılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket 17 Temmuz 2012 tarihinde proje geliştirmek amacıyla alınan Ataşehir Finans Merkezi arsasının alımında aynı gün T.İş Bankası A.Ş' den 15.000.000 TL 1 gün vadeli spot ve 40.000.000 TL 1 ay vadeli kredi kullanmıştır. 30 Eylül 2012 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri 2.420.640 TL'dir.

VII- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirkette, risk yönetimi ile iç denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi faaliyetleri risk birimi tarafından, iç kontrol faaliyetleri ise iç denetim ve kontrol birimi tarafından yürütülmektedir.

Şirketin risk yönetimi faaliyetleri, 2005 yılından itibaren faaliyet göstermekte olan "Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü" (Risk Birimi) tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Müdürlük, 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.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar 30.09.2012 itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %95'ini 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.

30.09.2012 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %5'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar, şirket fonlarının yatırım harcamalarına yönlendirilinceye kadar para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu yatırımlarla bütünleşik 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 oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve kiracılara uygulanan scoring sistemi ile kredi riski en aza indirilmekte ve alacaklar yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılmaktadır.

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.

İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü, Şirketin tüm faaliyetlerini kapsayan denetim ve kontrol işlevini gerçekleştirmektedir. Söz konusu Müdürlük, Şirketin faaliyetleri ile ilişkili risklerin ilgili mevzuat ve uluslararası standartlar çerçevesinde yürütülen iç denetim ve kontrol faaliyetleriyle, Şirketin faaliyetlerinin ve bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin yeterlilik ve etkinliğini değerlendirmek ve sonuçları raporlamakla görevli olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Risk odaklı olarak faaliyetlerini planlayan ve yürüten Müdürlük, yüksek riskli alanların süreklilik arz edecek şekilde kontrol edilmesine ve sorunların hızlı bir şekilde çözülmesinin sağlanmasına yönelik faaliyet göstermektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İç denetim ve kontrol faaliyetleri, faaliyetlerle ilgili belirlenen tüm finansal ve operasyonel risklerin sürekli olarak kontrol altında tutulacak şekilde organize edilmiştir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, görev tanımları, yetki ve limitler yazılı olarak belirlenmiş olup, riskler paralelinde sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, faaliyet bazındaki risklere cevap verebilen gerekli kontrolleri içermektedir. Faaliyet bazındaki işlevsel görev ayrımları, işlem yapma ve onay yetkileri, işlem sonrası kontroller ve işleme özgü diğer kontroller ile faaliyet ve işlemlerin devamlı surette etkin, doğru, düzenli ve güvenli bir biçimde yürütülmesi sağlanmaktadır.

VIII- ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Ödemenin Yapıldığı Kişi/Kurum	01.01.2012-30.09.2012 TL
Yönetim ve Denetim Kurulu	285.775
Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	40.229
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	17.201
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.405.902
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.457.323
Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	11.624
Akis Bağımsız Denetim ve SM Mali Müşavirlik A.Ş.	70.011
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	873

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

İşletmeci Şirket

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camiş Yatırım Holding A.Ş.	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 ² 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	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
Ödenen Ücret	3 aylık dönemler itibarıyla ortalama portföy değeri üzerinden üç aylık onbinde 5 portföy yönetimi komisyonu + Nisbi getiri üzerinden performansa bağlı komisyon (Nisbi getiri: portföyün dönem sonu getirisi ile karşılaştırma ölçütünün dönem sonu getirisi arasındaki fark)

Aracı Kurum

Unvanı	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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
Ödenen Ücret	İşlem bazında ödenmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Halil Dönmez	22
Davut Cüneyt Özrifaioğlu	15,6
Gökhan Çebi	15,6
Ali Ozan Firuzbay	15,6
Saadet Selda Akay	15,6
Deniz Arslan	15,6
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:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 31.12.2011 tarihi itibarıyla portföyde bulunan her bir varlık için; 2012 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Aysel Aktan	33,33
Nalan Karataş	33,33
Müge Alsancak	13,20
Zehra Uğurlu	10,01
Olca 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:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 2012 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bağımsız Denetim Şirketi

Unvanı	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Ferruh Tunç	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	24.03.2010 - 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.
Ödenen Ücret	Yıllık 40.500 \$ + KDV

Denetim-Tasdik ve Vergi Danışmanlığı Şirketi

Unvanı	Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Adnan Nas	40
Zeki Gündüz	15
Kadir Baş	15
Mehmet Faruk Sabuncu	15
Diğer	15
Faaliyet Konusu	Kanuni defter ve belgelerin, ilgili mali tabloların vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde denetimi, yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin mevzuata uygunluk kontrolü yapılarak tasdik edilmesi, Tam Tasdik Raporu'nun düzenlenmesi ve vergi danışmanlığı hizmeti
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	31.01.2012 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı
Ödenen Ücret	Tüm hizmetler için yıllık; 30.000 TL+KDV

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

X- DİĞER KONULAR

Şirketin 28 Mart 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Toplantısı ile ilgili Toplantı tutanağı ve Hazirun cetveli internet sitemizde ilan edilmiştir.

13 Temmuz 2012 tarihli özel durum açıklaması ile satın alma kararı kamuya duyurulan İstanbul Finans Merkezindeki 9.590,36 m2 yüzölçümlü arsanın, alımına ilişkin ödeme yapılmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak arsanın mülkiyeti 17 Temmuz 2012 tarihinde Şirketimize intikal etmiştir.

2012 yılı içerisinde yapılmış yardım ve bağışlarımız bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30.09.2012 tarihi itibarıyla personel sayısı 52'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 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	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 262
Değerleme Tarihi	01.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kagir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 450.000.000 TL / KDV DAHİL 531.000.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	187.990.000

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 270
Değerleme Tarihi	28.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 168 pafta, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 97.000.000TL / KDV DAHİL 114.460.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	30.015.000

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 271
Değerleme Tarihi	01.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel , 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kagir işhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 49.000.000 TL / KDV DAHİL 57.820.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	13.674.000

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 276
Değerleme Tarihi	30.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Altındağ ilçesi,Fevzipaşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kagir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 24.300.000 TL / KDV DAHİL 28.674.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	10.592.000

Değerleme Konusu	Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 277
Değerleme Tarihi	25.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi,Kızılay mahallesi, 140 pafta, 1163 ada, 4 parsel 873 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas apartman
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 21.300.000 TL / KDV DAHİL 25.134.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.357.000

Değerleme Konusu	Antalya-Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 278
Değerleme Tarihi	08.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 34 pafta, 341 ada, 77 parsel 479 m2 alanda kayıtlı kagir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 13.650.000 TL / KDV DAHİL 16.107.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.000.000

Değerleme Konusu	Güneşli-Operasyon Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ. 279
Değerleme Tarihi	01.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, Dereboyu mevkii, 4978 parsel 13.120,86 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas bahçeli bina

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 39.000.000 TL / KDV DAHİL 46.020.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	16.560.000

Değerleme Konusu	Sirkeci Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 280
Değerleme Tarihi	05.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Altındağ ilçesi, Fevzipaşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kağır bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 27.600.000 TL / KDV DAHİL 32.568.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.973.000

Değerleme Konusu	Seven Seas Oteli
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ273
Değerleme Tarihi	03.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Manavgat ilçesi, Sorgun köyü, Ayıgürü mevkii, 997 ve 746 parselde kayıtlı 52.699 m2 arsa ve yapılaşmalar
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 74.500.000 TL / KDV DAHİL 87.910.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	30.000.000

Değerleme Konusu	Kemer Imperial Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2011
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 – 2011_400_114
Değerleme Tarihi	21.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	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
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 44.450.000 TL / KDV DAHİL 52.451.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	25.448.044

Değerleme Konusu	Lykia Lodge Kapadokya Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 – 2011_400_113
Değerleme Tarihi	22.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekez İlçesi, Uçhisar Köyü, Nar Deresi Mevkii, tapunun 30.K.1B Pafta, 122 Ada, 2 ve 3 parselde kayıtlı 40.236 m2 arsa ve üzerinde yer alan otel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 18.250.000 TL / KDV DAHİL 21.535.000TL
Sigorta Değeri(TL)	15.046.270

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ. 274
Değerleme Tarihi	01.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
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 kağır bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 315.000.000 TL / KDV DAHİL 371.700.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	128.250.000

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ. 0275
Değerleme Tarihi	11.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	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
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 11.400.000 TL / KDV DAHİL 13.452.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	7.207.000

Değerleme Konusu	Real Hipermarket Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ. 272
Değerleme Tarihi	14.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevki'nde bulunan ve tapunun 21 ada, 243DN2B-244DN3C pafta, 102 ve 103 parselleri ile F21D24D4B pafta 109 ve 110 parsellerde toplam 22.331,45 m2 alanda kayıtlı alışveriş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 72.500.000 TL / KDV DAHİL 85.550.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	40.900.000

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 332
Değerleme Tarihi	14.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Köyü 21 adada yüzölçümleri toplamı 62.343,69 m2 olan parsel arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 79.250.000 TL / KDV DAHİL 93.515.000 TL

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	26.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.09.2012 Öİ-240
Değerleme Tarihi	27.09.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Kanlımandıra Mevkii, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 65.000.000 TL / KDV DAHİL 76.700.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla 1 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2011
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	18.11.2011 – 2011_400_111
Değerleme Tarihi	30.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 76.500.000 KDV DAHİL 90.270.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla 2 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2011
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	18.11.2011 – 2011_400_111
Değerleme Tarihi	30.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 34.470.000 TL / KDV DAHİL 40.674.600 TL

Değerleme Konusu	İzmir arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ. 269
Değerleme Tarihi	08.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 46.000.000 TL / KDV DAHİL 54.280.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Taksim arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2011
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	16.12.2011 – 2011/112
Değerleme Tarihi	21.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 21.350.000 TL / KDV DAHİL 25.305.100 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ.264
Değerleme Tarihi	02.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 212 pafta, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 20.200.000 TL / KDV DAHİL 23.836.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Kartal arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ. 267
Değerleme Tarihi	08.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	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
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 52.423.000 TL / KDV DAHİL 61.859.140 TL

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 263
Değerleme Tarihi	01.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	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
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 990.000 TL / KDV DAHİL 1.168.200 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	03.07.2012
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	12.07.2012 2012_400_61
Değerleme Tarihi	09.07.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C Pafta, 3322 Ada, 1 parsel numaralı arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 95.000.000 TL / KDV DAHİL 121.100.000 TL

EK 2 PORTFÖY SINIRLAMALARININ KONTROLÜ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	98.236.476	111.957.490
	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,		1.159.322.0	1.024.268.2
B	gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	24	28
C	İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	264.952	196.556
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
	Diğer varlıklar		42.866.011	21.431.670
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)			1.300.689.4	1.157.853.9
			63	44
E	Finansal borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	140.179.777	53.335.935
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	1.163.795	44.108
G	Finansal kiralama borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
			1.053.189.4	1.033.355.4
I	Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	31	10
	Diğer kaynaklar		106.156.460	71.118.491
D Toplam kaynaklar			1.300.689.4	1.157.853.9
			63	44

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
A	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul			
1	ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
A	2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	89.517.300	101.820.907
A	3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,			
1	gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B	2 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	21.190.000	21.190.000
C	1 Yabancı iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	214.952	146.556
C	2 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	50.000	50.000
J	Gayrinakdi krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	106.435.807	273.761
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	-	-

Portföy sınırlamaları		İlgili düzenleme	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	%0	%0	%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	%89	%88	%50
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%8	%10	%50
4	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	%0	%0	%49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	%2	%2	%20
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	%0	%0	%10
7	Borçlanma sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	%24	%5	%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%7	%9	%10