

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

31 MART 2013  
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 2013 – 31 Mart 2013 Döneminin Değerlendirilmesi                                | 3  |
| ▪ Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ             | 3  |
| ▪ Ekonomik Gelişmeler   | 3  |
| III- Yönetim Kurulu Faaliyetleri  | 4  |
| IV- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar                                     | 5  |
| • Gayrimenkul Portföyü  | 5  |
| • Para ve Sermaye Piyasası Araçları   | 9  |
| • İştirakler  | 9  |
| V- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler                                     | 10 |
| VI- Mali Tablolar   | 12 |
| • 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  | 16 |
| XI- Ekler   | 17 |

*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.

31 MART 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 şirkettir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak 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 31.03.2013 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

### Sermaye Bilgileri

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Çıkarılmış Sermayesi | 600.000.000 TL   |
| Kayıtlı Sermayesi    | 2.000.000.000 TL |

Şirketin 26.03.2013 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulunun 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 ilişkin kar dağıtım teklifi aynen kabul edilmiştir. Bu kapsamda Şirketin çıkarılmış sermayesi 30.000.000 TL tutarında bedelsiz olarak artırılacak olup, sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulacaktır.

### Ortaklık Yapısı

|  | Pay Tutarı TL      | Oran %        |
|--|--------------------|---------------|
| Türkiye İş Bankası A.Ş.                                      | 253.409.707        | 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   | 251.769.757        | 42,0%         |
| <b>Toplam</b>  | <b>600.000.000</b> | <b>100,0%</b> |

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

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

MKK'nın 29.03.2013 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı 294,4 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 (31.12.2012; %45), 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 dolaşımında 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.

Şirketimizin 26 Mart 2013 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2012 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu önerisinin aynen kabul edilmesine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde 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. Ortaklarımıza nakit temettü ödeme işlemleri 1 Nisan 2013 günü tamamlanmıştır.

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

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **II- 1 OCAK 2013 – 31 MART 2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **Kurumsal Uyum Kapsamında Yapılan Çalışmalar**

Daha önce Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum kapsamında gözden geçirilip, revize edilen Şirket Ana Sözleşmesi, 2012 yılı içerisinde yürürlüğe giren yeni Türk Ticaret Kanunu ve yeni Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri kapsamında tadil edilmesi amacıyla dönem içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu'na izin başvurusunda bulunulmuştur.

Şirket Ana Sözleşmesinin tadili için gerekli izinler Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.03.2013 tarih ve 2052 sayılı yazısı ve T.C Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 06.03.2012 tarih ve 1545 sayılı yazısı ile alınmıştır. Onaylanan Ana Sözleşme Tadil taslağı, Kamuyu Aydınlatma Platformunda 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. 26.03.2013 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilen tadil metni, 04.04.2013 tarihinde tescil edilerek 10.04.2013 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

#### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğ Taslağı**

Sermaye Piyasası Kurulu, dönem içerisinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğ Taslağı'nı hazırlamış ve Taslağı sektörün görüşüne açmıştır.

Söz konusu Tebliğ Taslağı ile temel olarak;

- GYO kuruluş ve dönüşümünde aranan şartlara,
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının temettü dağıtımına ilişkin esasların belirlenmesi konusunda Kurul'ca düzenleme yapılabilmesine,
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilişkili taraf işlemlerinin kamuya duyurulmasına ilişkin esaslar düzenlenmektedir.

#### **Ekonomik Gelişmeler**

2013 yılının ilk çeyreği, gerek gelişmiş ülke ekonomileri gerekse gelişmekte olan ülke ekonomilerinde yaşanmakta olan sıkıntılı sürecin giderilmesinde izlenen ekonomik politikaların etkilerini göstermesi açısından önemli bir dönem olmuştur.

ABD'de 2006 yılında subprime mortgage kriziyle başlayan ekonomik kriz, 2008'de Lehman Brothers kriziyle zirveye ulaştıktan sonra son 3 – 4 yıldır likidite bolluğu yaratmaya devam etmiştir. ABD, genişletici, maliye ve para politikası izlemektedir. ABD'de bütçe harcama kesintilerinin devreye girmesi büyüme beklentilerine olumsuz etki ederken diğer taraftan açıklanan işsizlik verileri ile ekonominin beklentilerden hızlı toparlanabileceğinin sinyalleri verilmektedir.

Euro Bölgesinde ise, İtalya'da yaşanan siyasi istikrarsızlık ve Güney Kıbrıs'ta bankacılık sektöründe yaşanan olumsuz gelişmeler nedeniyle endişeler devam etmektedir.

Küresel krizin başından beri krizden az etkilenen ekonomiler arasında yer alan Türkiye, hem krizin etkilerinin yansması hem de kendi isteğiyle uyguladığı ekonomiyi soğutucu politikalar sonucu 2012 yılında beklentilerin altında bir büyüme kaydetmiştir. Ancak yılın ilk çeyreğinde açıklanan veriler ekonominin iyileşme eğiliminde olduğuna işaret etmektedir. Hükümetin açıkladığı Orta Vadeli Planda 2013 yılı büyüme beklentisi %4'tür (2012: %2,2).

Gayrimenkul sektörü için de 2013 yılı için göstergeler olumlu beklentiler oluşmasına neden olmaktadır. Konut kredisi faizleri düşmeye devam etmektedir. Yıllık konut kredisi maliyet oranları 2012 başından bu yana 3.9 puan gerilemiştir. 2013 yılında da konut kredisi faizlerinin düşük seyretmesini ve düşük kredi maliyetlerinin konut talebini olumlu etkilemesi beklenmektedir. Faizlerin düşmesi, kredi notu artışı ülkenin ekonomik görünümüne güç katarken, inşaat sektörü açısından da büyümeye ivme katan gelişmelerdir.

Ekonomide yaşanan makro düzeydeki gelişmelerin yanısıra 2013 yılında ülkemizde, gayrimenkul sektöründe yaşanması beklenen büyümenin kentsel dönüşüm ve müteakabiliyet yasası gibi gelişmelerle dünya genelinden ayrı bir ivme kazanması beklenmektedir.

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

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **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 tamamlanmak üzeredir. T. İş Bankası A.Ş.'ye 25 yıllığına kiraya verilecek olan taşınmazın kira bedeli, nihai proje maliyeti üzerinden belirlenecektir. Projenin mimari tasarımını 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. Geliştirilecek karma proje ile ilgili olarak yapı ruhsatı alınmış olup, kazı iksa çalışmaları tamamlanmak üzeredir. Söz konusu projemizin de inşaat çalışmaları, Koray İnşaat tarafından gerçekleştirilecektir.

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 başlamıştır. 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. 31 Mart 2013 itibarıyla projede yer alan konutların 414 adetinin 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. 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 mimarisıyla 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 tamamlanmak üzeredir. Mevcut durumda kiralama çalışmalarına devam edilmektedir. Toplam geliştirme maliyeti arsa dahil yaklaşık 23 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

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.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

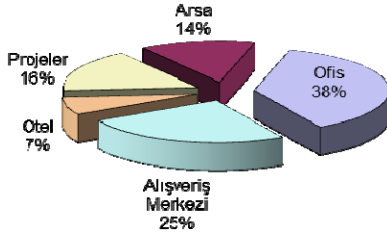
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

31.03.2013 tarihi itibarıyla portföy değeri 2.017 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

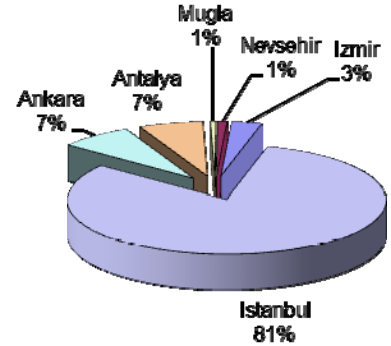
| PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)             | 31.12.2012       | 31.03.2013       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Gayrimenkuller Toplamı                | 1.927.748        | 1.927.748        |
| Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı | 93.031           | 89.003           |
| İştirakler                            | 265              | 265              |
| <b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>          | <b>2.021.044</b> | <b>2.017.016</b> |

Şirketin portföy yatırımlarının piyasa değerleri bazında yaklaşık %96'sı gayrimenkul sektörde 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; %38'i ofis, %25'i alışveriş merkezi, %7'si otel, %16'sı projeler ve %14'ü arsa şeklindedir. <sup>1</sup>



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul' da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %81, Ankara %7, Antalya %7, İzmir %3 ve Muğla %1 ve Nevşehir %1 şeklindedir.

<sup>1</sup> 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.

31 MART 2013 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, %34 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>728.208.000</b>    | <b>51%</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%           |
| <b>Alışveriş Merkezleri</b>             |                          |                  | <b>483.592.000</b>    | <b>34%</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            | 6%           |
| 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>131.065.000</b>    | <b>9%</b>    |
| Seven Seas Oteli                        | 28.06.2011               | 22.11.2012       | 68.500.000            | 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<br>02.05.2006 | 14.12.2012       | 92.000.000            | 6%           |
| <b>Toplam</b>                           |                          |                  | <b>1.434.865.000</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, yap-ışlet-devret modeli gibi yatırım modellerinde ise daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

Kira sözleşmelerine istinaden hesaplanan kira bedellerinin 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    | 538.024 TL /<br>485.871 USD | 821.921 USD           |
| İş Kuleleri Kule 3                 | Muhtelif                | Muhtelif              | Muhtelif    | 1.192.503 TL                | 956.400 TL            |
| Ankara İş Kulesi                   | Muhtelif                | Muhtelif              | Muhtelif    | 679.240 TL                  | 610.000 TL            |
| Maslak Binası                      | Muhtelif                | Muhtelif              | Muhtelif    | 329.565 TL                  | 305.000 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      | 214.948 USD                 | 250.000 TL            |



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|   |  |            |          |                                       |              |
|---|--|------------|----------|---------------------------------------|--------------|
| Sirkeci Banka Hizmet Binası             | Türkiye İş Bankası A.Ş.                          | 01.05.2008 | 15 Yıl   | 123.595 USD                           | 154.000 TL   |
| Seven Seas Oteli                        | 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 | 744.374 TL / 396.297 USD / 5.978 EURO | 1.147.924 TL |
| Kule Çarşısı                            | Muhtelif   | Muhtelif   | Muhtelif | 9.196 USD / 232.119 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   | 149.489 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  |

31.03.2013 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (üst hakkı geliri dahil) 27,6 milyon TL olup, kira gelirlerinin yaklaşık %53'ü ofis, %29'u 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           | 45%         |
| Çınarlıbahçe Tuzla Konut Projesi             | 14.10.2009  | 04.12.2012       | 89.000.000            | 28%         |
| Taksim Ofis Projesi                          | 24.08.2010  | 22.11.2012       | 26.370.000            | 8%          |
| İzmir Karma Proje                            | 27.12.2010  | 07.12.2012       | 59.825.000            | 19%         |
| <b>Toplam</b>                                |             |                  | <b>319.195.000</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 bilgi raporun "Yönetim Kurulu Faaliyetleri" bölümünde yer verilmiştir.

• **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 tamamlanmak üzeredir.

• **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 tamamlanmak üzeredir.

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.

• **Çınarlı 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

<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.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yatırım amaçlı olarak gayrimenkul portföyümüzde tutulması yönünde karar almıştır. 31.03.2013 itibarıyla toplam 414 adette toplam 128 milyon TL değerinde konut satışı gerçekleştirilmiş olan projemizdeki konutların Ağustos 2013 döneminde sahiplerine teslim edilmesi planlanmaktadır.

- **Taksim Ofis Projesi** Cumhuriyet Caddesi ile Lamartin Caddesi'nin kesişiminde yer alan 579 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde A sınıfı ofis projesi geliştirilmiştir. Taşınmazın mevcut imar durumu dikkate alındığında, toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 3.184 m<sup>2</sup> olan ofislerin tamamen kiralanması durumunda, 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. Ofis Lamartin projemizin inşaat çalışmaları 2013 yılının ilk çeyreğinde tamamlanmış olup, detay çalışmaları tamamlanmak üzeredir. Ofis Lamartin'in kiralanabilir alanının yaklaşık %40'ünün T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanması yönündeki çalışmalar ise tamamlanmak üzere olup, kalan %60'lık bölümün kiralanmasına ilişkin çalışmalara devam edilmektedir. Söz konusu kiralama çalışmalarına Taksim Bölgesinin yayalaştırma çalışmalarının tamamlanmasının akabinde hız kazandırılması hedeflenmektedir.

Proje arsası, 13,5 milyon TL karşılığında, 2010 yılının Ağustos ayında portföye dahil edilmiştir. Arsa dahil 2013 yılının ilk çeyreği sonuna kadar yaklaşık 23 milyon TL düzeyinde yatırım yapılmıştır.

- **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 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. Halihazırda kazı-iksa çalışmalarına devam edilen ve 2015 yıl sonunda tamamlanması hedeflenen projemizde, 31.3.2013 itibarıyla toplam 79 adet ünitenin satışı (111 konutun 45'i, 65 adet ofis/home-office'in 34'ü) gerçekleştirilmiştir.

### **Arsa Yatırımları:**

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

| <b>Arsa Yatırımları</b>                  | <b>Alış Tarihi</b> | <b>Ekspertiz Tarihi</b> | <b>Ekspertiz Değeri (TL)</b> | <b>Dağılımı (%)</b> |
|--|--------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------|
| 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%                  |
| İstanbul Finans Merkezi Arsası           | 18.07.2012         | 05.11.2012              | 95.000.000                   | 36%                 |
| <b>Toplam</b>                            |                    |                         | <b>265.688.000</b>           | <b>100%</b>         |

- **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.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- **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.
- 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.

### ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

| Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı |                   | 31.03.2013    |
|--|-------------------|---------------|
| <b>Döviz Varlıklar</b>                     | <b>44.960.873</b> | <b>50,5%</b>  |
| Vadeli Döviz Tevdiat                       | 44.464.532        | 50,0%         |
| Vadesiz Döviz Tevdiat                      | 496.341           | 0,6%          |
| <b>TL Varlıklar</b>                        | <b>44.042.011</b> | <b>49,5%</b>  |
| Vadeli TL Mevduat                          | 29.917.903        | 33,6%         |
| Vadesiz TL Mevduat                         | 24.957            | 0,0%          |
| Devlet Tahvili-Hazine Bonosu               | 603.979           | 0,7%          |
| Özel Kesim Tahvili- Bonosu                 | 11.574.112        | 13,0%         |
| Yatırım Fonu                               | 1.696.185         | 1,9%          |
| Ters-repo                                  | 216.715           | 0,2%          |
| Diğer hazır değerler                       | 8.160             | 0,0%          |
| <b>Genel Toplam</b>                        | <b>89.002.884</b> | <b>100,0%</b> |

Grupun portföy değerinin yaklaşık %4'lük bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 89.002.884 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %50'lik bölümü döviz hesaplarından, %34'lük kısmı TL mevduattan, %14'lük kısmı devlet ve özel kesim tahvil bonosundan, kalan kısım ise B tipi yatırım fonu katılma belgesi, B tipi şemsiye fonu ve ters-repo işleminden oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %4 oranında azalmıştır (31.12.2012: 93.031.084 TL). Üç aylık dönemde Şirket devam eden projelerine yapılan harcamalar 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 %78,7'si özek sektör tahvili - bonosu, %18,4'ü yatırım fonu kalan kısmı 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.

### 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

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

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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'un 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 oransal konsolidasyon yöntemi yasaklanmış olup, iş ortaklıkları üzerindeki söz konusu paylar özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

### V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

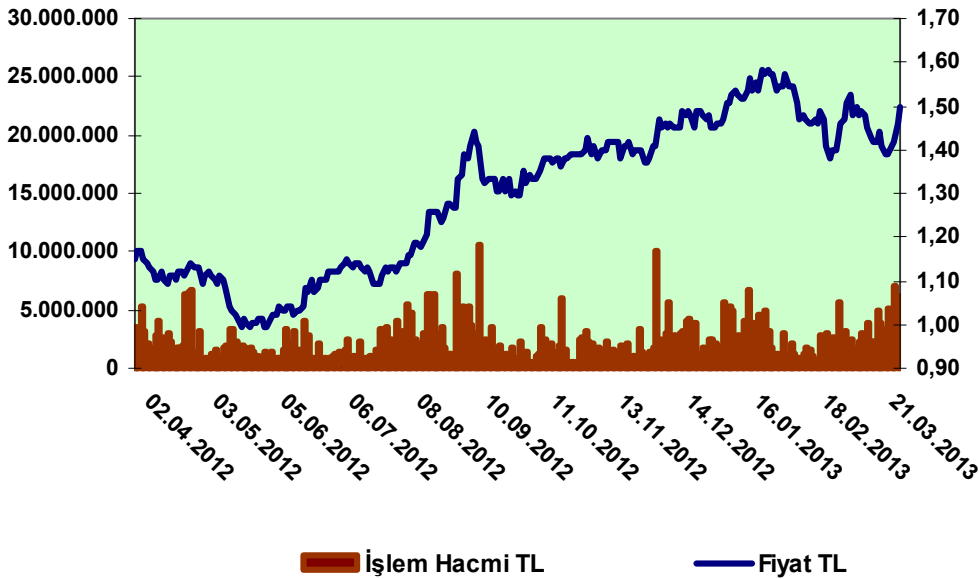
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket, 900 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,3'ünü temsil etmektedir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2013 yılı ilk üç aylık dönemde günlük ortalama işlem hacmi 2.718.178 TL olarak gerçekleşmiştir.

| Dönem            | Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL) | Kapanış Fiyatı (TL)* |
|------------------|------------------------------|----------------------|
| Ocak-Aralık 2011 | 3.663.244                    | 0,93                 |
| Ocak-Aralık 2012 | 2.308.530                    | 1,45                 |
| Ocak-Mart 2013   | 2.718.178                    | 1,50                 |

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

### Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (31.03.2012 - 29.03.2013)



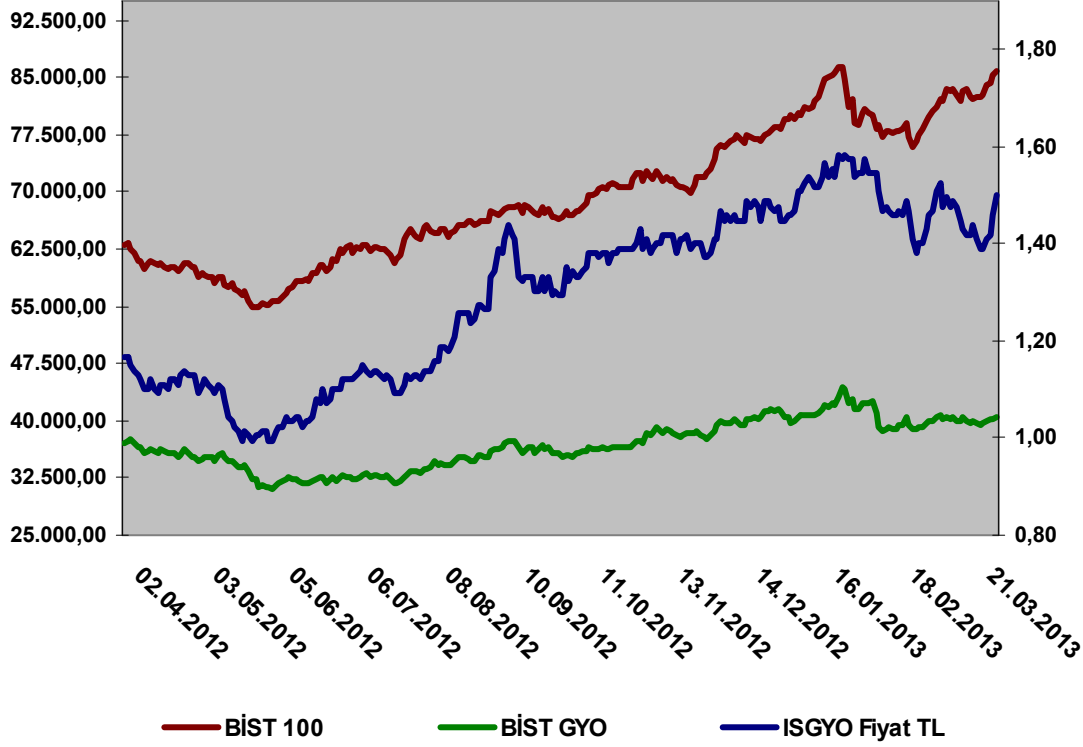
BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar Şirket hisse senedine ilişkin olarak Mart

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ayı içerisinde 6,6 milyon dolar tutarında alış, 11,7 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleştirmiş ve hissenin aylık net satış bakiyesi 5,1 milyon dolar olmuştur. Aynı dönem içerisinde; Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde 23 milyon dolar net satış gerçekleşirken, Ulusal Pazarda ise yabancı yatırımcılar tarafından 477 milyon dolar tutarında net alış işlemi gerçekleştirilmiştir.

### BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2013 yılının ilk üç ayında Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi 10% oranında, İş GYO hisse senedi 4% oranında değer kazanmıştır. BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise 2 % oranında değer kaybetmiştir.

31.03.2013 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 27 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         |
| <b>İş GYO</b>                      | 842,3           |
| Saf GYO                            | 804,0           |
| Halk GYO                           | 768,0           |
| Sinpaş GYO                         | 693,1           |
| Diğer GYO'lar                      | 2.776,7         |
| <b>Sektör Toplam Piyasa Değeri</b> | <b>16.844,4</b> |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 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 hazırlanmaktadır.

#### i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2013 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %2 oranında artarak 1.418,21 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2012: 1.389.717 TL) Özkaynakların aktif toplamına oranı %74,5, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %25,5'dir.

31.03.2013 tarihi itibarıyla 361,64 milyon TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %38'lik bölümü banka kredisinden, %10'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.

31.03.2013 itibarıyla net dönem karımız, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %5 oranında artarak 16.682.522 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2012: 15.958.362 TL) Net dönem karındaki artışa kira gelirlerinin yaklaşık %5 artması, net finansal gelirlerdeki artışın önemli katkısı olmuştur.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

| (Bin TL)                                     | 31.03.2013 | 31.12.2012 |
|--|------------|------------|
| Toplam Varlıklar                             | 1.418.210  | 1.389.717  |
| Özkaynaklar                                  | 1.056.565  | 1.069.883  |
| Toplam Yabancı Kaynaklar                     | 361.645    | 319.834    |
| Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%) | 25,5%      | 23,01%     |
| Toplam Finansal Borç                         | 136.121    | 135.573    |
| Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)     | 9,60%      | 9,76%      |

| (Bin TL)                  | 01.01.2013-<br>31.03.2013 | 01.01.2012-<br>31.03.2012 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Satışlar                  | 27.932                    | 26.667                    |
| Satışların Mal.           | 9.664                     | 9.289                     |
| Brüt Kar                  | 18.268                    | 17.379                    |
| Faaliyet Karı             | 15.170                    | 15.146                    |
| Net Dönem K/Z             | 16.683                    | 15.958                    |
| Brüt Kar / Satışlar (%)   | 65,4%                     | 65,17%                    |
| Net Kar / Özkaynaklar (%) | 1,58%                     | 1,49%                     |

#### 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         | -              | 90.435.000     | 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         | 5.623.333      | 39.363.328     | T.İş Bankası A.Ş.den kullanılmıştır. |

31 Mart 2013 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri 797.360,75 TL'dir.

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

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **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 31.03.2013 itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %94'ünü 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.

31.03.2013 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 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 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.

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

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**VIII- ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER**

| <b>Ödemenin Yapıldığı Kişi/Kurum</b>              | <b>01.01.2013-31.03.2013 TL</b> |
|---|---------------------------------|
| Yönetim ve Denetim Kurulu                         | 106.500                         |
| Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.          | 15.450                          |
| İş Portföy Yönetimi A.Ş.                          | 3.732                           |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.             | 644.568                         |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.                  | 455.832                         |
| Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | 11.500                          |
| Akis Bağımsız Denetim ve SM Mali Müşavirlik A.Ş.  | 40.585                          |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                   | 26                              |

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

| <b>Unvanı</b>                       | <b>İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.</b>   |
|-------------------------------------|--|
| 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 <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, işletmeciler şirket tarafından fatura edilmektedir. |

**Portföy Yönetim Şirketi**

| <b>Unvanı</b>                       | <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   |
| 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**

| <b>Unvanı</b>                       | <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  |



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

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|                |   |
|----------------|---|
| 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                              | <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:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 31.12.2012 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.  |
| Ödenen Ücret                        | İş bazında belirlenecektir.   |

**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Unvanı                              | <b>Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>   |
| 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, 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.  |
| Ödenen Ücret                        | İş bazında belirlenecektir.  |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### 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.  |
| Ödenen Ücret                        | Yıllık 49.000 \$ + KDV  |

### 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  |
| Ödenen Ücret                        | Tüm hizmetler için yıllık; 35.000 TL+KDV  |

### X- DİĞER KONULAR

Şirketin 26 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Toplantısı ile ilgili Toplantı tutanağı ve Hazırlanmış cetveli internet sitemizde ilan edilmiştir.

2013 yılı içerisinde yapılmış yardım ve bağışlarımız bulunmamaktadır.

Şirketimizin 31.03.2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 57'dir. (31.12.2012: 54)

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

31 MART 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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>parsel 13.120,86 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas bahçeli bina |

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

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|   |   |
|---|---|
| <b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b> | KDV HARİÇ 41.000.000 TL / KDV DAHİL 48.380.000 TL |
| <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 hanı |
| <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 Oteli</b>   |
| <b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>               | 13.11.2012  |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>                    | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>             | 23.11.2012 Öİ265  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                     | 22.11.2012  |
| <b>Rapor Türü</b>                           | Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu   |
| <b>Tapu Bilgileri</b>                       | Antalya ili, Manavgat ilçesi, Sorgun köyü, Ayıgürü mevkii, 997 ve 746 parselde kayıtlı 52.699 m2 arsa ve yapılaşmalar |
| <b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b> | KDV HARİÇ 68.500.000 TL / KDV DAHİL 80.830.000 TL   |
| <b>Sigorta Değeri(TL)</b>                   | 30.000.000  |

|   |  |
|---|--|
| <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   |

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

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|   |   |
|---|---|
| <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, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii'nde bulunan ve tapunun 21 ada, 243DN2B-244DN3C pafta, 102 ve 103 parselleri ile F21D24D4B pafta 109 parsellerde toplam 22.331,45 m2 alanda kayıtlı alışveriş merkezi |
| <b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b> | KDV HARIÇ 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 parsel</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 kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 62.343,69 m2 olan arsa |
| <b>Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)</b> | KDV HARIÇ 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>                    | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>             | 11.12.2012 Öİ-260   |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                     | 04.12.2012  |
| <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 HARIÇ 89.000.000 TL / KDV DAHİL 105.020.000 TL  |

|   |  |
|---|--|
| <b>Değerleme Konusu</b>                     | <b>Tuzla 1 no.lu parsel</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 HARIÇ 90.000.000 KDV DAHİL 106.200.000 TL  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Değerleme Konusu</b>                     | <b>Tuzla 2 no.lu parsel</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 HARIÇ 54.000.000 TL / KDV DAHİL 63.720.000 TL   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Değerleme Konusu</b>                     | <b>İzmir 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>             | 24.12.2012 Öİ. 261  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                     | 07.12.2012  |
| <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 HARIÇ 59.825.000 TL / KDV DAHİL 70.593.500 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 HARIÇ 26.370.000 TL / KDV DAHİL 31.116.600 TL   |

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

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|   |   |
|---|---|
| <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   |
| <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.**

31 MART 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>31 Mart 2013</b>  | <b>31 Aralık 2012</b> |
|---|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları  | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b) | 89.002.972           | 93.031.444            |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a) | 1.204.930.681        | 1.185.276.731         |
| <b>C</b> İştirakler   | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b) | 264.952              | 264.952               |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                   | Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g) | -                    | -                     |
| Diğer varlıklar   |                              | 122.879.072          | 110.168.332           |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>   | Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)  | <b>1.417.077.677</b> | <b>1.388.741.459</b>  |
| <b>E</b> Finansal borçlar   | Seri:VI, No:11, Md. 35       | 136.120.507          | 135.573.330           |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler   | Seri:VI, No:11, Md. 35       | 900.606              | 44.113                |
| <b>G</b> Finansal kiralama borçları   | Seri:VI, No:11, Md. 35       | -                    | -                     |
| <b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                              | Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g) | 16.637.840           | 431                   |
| <b>I</b> Özkaynaklar  | Seri:VI, No:11, Md. 35       | 1.055.432.982        | 1.068.620.610         |
| Diğer kaynaklar   |                              | 224.623.582          | 184.502.975           |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>   | Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)  | <b>1.417.077.677</b> | <b>1.388.741.459</b>  |

| <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b> | <b>İlgili düzenleme</b>      | <b>31 Mart 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|---|------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul   |                              |                     |                       |
| <b>A1</b> ödemeleri için tutulan kısmı                      | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b) | -                   | -                     |
| <b>A2</b> Vadeli / vadesiz TL / döviz                       | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b) | 74.903.821          | 83.707.519            |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları                 | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c) | -                   | -                     |
| Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,       |                              |                     |                       |
| <b>B1</b> gayrimenkule dayalı haklar                        | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c) | -                   | -                     |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler                      | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d) | 22.090.000          | 22.090.000            |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler                                | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c) | 214.952             | 214.952               |
| <b>C2</b> İşletmecii şirkete iştirak                        | Seri:VI, No:11, Md. 32 / A   | 50.000              | 50.000                |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler                                | Seri:VI, No:11, Md. 35       | 111.222.523         | 108.492.196           |
| Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait       |                              |                     |                       |
| <b>K</b> olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri        | Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n) | -                   | -                     |

| <b>Portföy sınırlamaları</b>   | <b>İlgili düzenleme</b>          | <b>31 Mart 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                       | Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)     | 0%                  | %0                    | %10                        |
| <b>2</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar  | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b) | 85%                 | %85                   | %50                        |
| <b>3</b> Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler  | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)     | 6%                  | %7                    | %50                        |
| <b>4</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)     | 0%                  | %0                    | %49                        |
| <b>5</b> Atıl tutulan arsa / araziler  | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)     | 2%                  | %2                    | %20                        |
| <b>6</b> İşletmecii şirkete iştirak  | Seri:VI, No:11, Md. 32 / A       | 0%                  | %0                    | %10                        |
| <b>7</b> Borçlanma sınırı  | Seri:VI, No:11, Md. 35           | 23%                 | %23                   | %500                       |
| <b>8</b> Vadeli / Vadesiz TL / Döviz   | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)     | 5%                  | %6                    | %10                        |