

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA  
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU

I-Şirket Profili	1
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	1
• Yönetim ve Denetim Kurulu	2
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2011 – 31 Mart 2011 Döneminin Değerlendirilmesi	4
III-Yönetim Kurulu Faaliyetleri	6
IV-Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Şirket Portföyü	8
• Portföy Tablosu	11
• Portföy Net Aktif Değeri	13
• Portföy Sınırlamaları Kontrolleri	13
V-Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	14
VI-Mali Tablolar	16
VII-Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	17
VIII- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler	19
IX- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet	19
Veren Şirketlere Ait Bilgiler	
X-Diğer Konular	23

*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 Kurula 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 Kurula iletmelerine gerek bulunmadığı belirtilmektedir. Bu kapsamda, Şirketimiz "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 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### I- ŞİRKET PROFİLİ

<b>Merkez Adresi</b>	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 34330 4.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.

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

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

#### Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 450.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 642.857,14 TL'lik bölümü A grubu ve 449.357.142,86 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.

Şirketimiz hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmekte olup, Şirket'in 31.03.2011 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	450.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Yönetim Kurulumuzun 11 Nisan 2011 tarihinde yapılan toplantısında; Şirketimizin mevcut 450.000.000 TL'lik çıkarılmış sermayesinin, 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalınmak ve geçmiş yıllar karlarından karşılanmak üzere % 33,333 oranında, 150.000.000 TL artırılarak 600.000.000 TL'ye yükseltilmesine, söz konusu sermaye artırım nedeniyle oluşacak payların mevcut pay sahiplerine Şirketimiz sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak kayden dağıtılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda Şirketimiz, sermaye artırım talebi için SPK'ya başvuruda bulunmuş ve başvurumuza ilişkin bilgi, SPK'nın 2011/16 sayılı Haftalık Bülteninde yayımlanmıştır. Sermaye artırımına ilişkin süreç devam etmektedir.

### Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270	42,2%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	31.987.768	7,1%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	21.477.366	4,8%
İş Net Elektronik Bilgi Ürt. Dağ. Tic.ve İletişim Hizm. A.Ş.	5.965.424	1,3%
Diğer	11.684.845	2,6%
Halka Açık Kısım	188.827.326	42,0%
<b>Toplam</b>	<b>450.000.000</b>	<b>100%</b>

Şirketimizin 450.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42,2'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır. 31.03.2011 tarihi itibarıyla sahiplik bazında Şirketin%42'si halka açıktır.

MKK'nın 31.03.2011 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 194,8 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %43'tür. Fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %44'ü yabancı yatırımcıların elindedir.

### Yönetim ve Denetim Kurulu

Şirketimizin Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, Kurulun üyeleri ortaklar olağan genel kurul toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmektedir.

25 Mart 2011 tarihinde gerçekleştirilen 2010 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Adı – Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Adnan Bali	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ali Cüneyt Demren	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımsız Üye
Mehmet Sırrı Erkan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Hulusi Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Şirketimizin Denetim Kurulu 3 üyeden oluşmakta olup, üyeler 1 yıl süreyle görev yapmak üzere ortaklar olağan genel kurul toplantısında seçilmektedir.

2010 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, Denetim Kurulu üyeliklerine; Burak Sezercan, Erdal İnceler ve Murat Doğan seçilmişlerdir.

Dönem içerisinde, Şirketin yönetim ve organizasyon yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### Kar Dağıtım Politikası

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri ve Tebliği çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır.

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

1. Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
2. Şirketimizin 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 25 Mart 2011 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2010 tarihli mali tablolarda yer alan net dönem karı üzerinden, ortaklarımıza çıkarılmış sermayemizin %5'i oranında (brüt=net) 22.500.000 TL nakit temettü ödenmesine, 2.395.816,85 TL'nin I.tertip yasal yedek akçe ve 23.020.520 TL'nin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına karar verilmiştir.

Ortaklarımıza nakit temettü ödeme işlemlerine 28 Mart 2011 tarihinde başlanmış ve temettü ödeme işlemlerimiz 30 Mart 2011 günü tamamlanmıştır.

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **II- 1 OCAK 2011 – 31 MART 2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Dünya ekonomisi, 2011 yılının ilk çeyreğini, Orta Doğu ve Kuzey Afrika'da yaşanan politik gerginlik, Japonya'da yaşanan deprem ve devamında gelen nükleer sızıntı haberleri, Avrupa ülkelerine ilişkin borç krizi ve ABD ekonomisinin bütçe açığı probleminin etkisi altında geçirmiştir. Tüm bu gelişmeler karşısında, ABD, Avrupa ve Japonya'da eş anlı olarak uygulanan genişleyici politikalar sayesinde, ortaya çıkan tedirginliğin piyasalara uzun süre hakim olması engellenmiş ve piyasalardaki algı iyimsere dönmüştür. Diğer yandan, ekonominin aşırı ısınması korkusu nedeniyle gelişmekte olan ülkeler sıkılaştırıcı politikalara devam ederken, gelişmiş ülkelerin bu yöndeki eğilimleri de hız kazanmaktadır. Söz konusu durumun, küresel büyümenin 2011 yılındaki seyri konusunda belirleyici olacağı ve küresel büyümenin, özellikle gelişmiş ülkelerin alacağı tedbirler sayesinde, yavaş da olsa devam edeceği düşünülmektedir.

Avrupa bölgesinde, PIGS<sup>1</sup> ülkelerine yönelik olarak geçen yıl ortaya çıkan endişeler, yılın ilk çeyreğinde giderek kuvvetlenmiştir. PIGS ülkelerinin kamu borç stoğu ve bütçe açıklarının finansmanı hakkında yaşanan belirsizlikler devam etmiş, kredi derecelendirme kuruluşları yüksek borçluluk oranlarına sahip İspanya, Portekiz, Yunanistan ve İrlanda'nın kredi notlarını düşürmüştür. Diğer yandan, AB bölgesinde ayrışma devam etmekte, Avrupa ülkelerinde iktisadi faaliyetin olumlu görünümü sürerken, talep yavaş da olsa toparlanmakta, fakat zayıf bankacılık sektörü ve PIGS ülkelerine ilişkin borç sorunu büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı yaratmaktadır.

ABD ekonomisine bakıldığında, 2011 yılı ilk çeyrek büyüme verisi beklentilerin ve bir önceki dönemin altında kalırken, ekonominin toparlanması konusunda önemli etkiye sahip konut piyasasına ilişkin Mart ayı verileri ise beklenenden iyi gerçekleşmiştir. Konut piyasasına ilişkin göstergelerdeki iyileşme, konut piyasasına dair olumlu işaretlerin arttığını ve aşağı yönlü trendin kırıldığını göstermekle birlikte, zayıf görünüm hala devam etmektedir. Beklenen seviyelere gelemeyen konut fiyatlarının gerilemeye devam ediyor olması, konut piyasasında faaliyetlerin hala tam canlılığa ulaşamadığını ve piyasanın dengeye gelmesinin zaman alacağını göstermektedir. Özetle, ABD ekonomisi imalat sanayi ve tüketim tarafındaki gelişmeler paralelinde iyileşmeye devam ederken, istihdamın istenilen seviyeye yükselememesi ve konut piyasasında sağlıklı bir büyümenin sağlanamaması nedeniyle ekonomideki toparlanma sürecinin öngörülenden daha uzun sürebileceği düşünülmektedir.

Ülkemiz özelinde bakacak olursak, yılın ilk çeyreğinde açıklanan 2010 yılı GSYİH verileri, ekonomideki büyümenin öngörülenin üzerinde performans gösterdiğini ortaya koymaktadır. Türkiye ekonomisi, yılın son çeyreğinde %9,2 ve yılın tamamında %8,9 oranında büyüyerek, Singapur ve Çin'in ardından dünyanın en hızlı büyüyen üçüncü ülkesi, Avrupa'nın ise en hızlı gelişen ekonomisi haline gelmiştir. GSYİH incelendiğinde; sanayi ve inşaat kalemleri arz cephesinde öne çıkarken, iç talebin güçlü seyrine

---

<sup>1</sup> Portekiz, İtalya, Yunanistan ve İspanya

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

bağlı olarak yatırım ve tüketim harcamalarındaki artışın ekonomik aktivitedeki toparlanmaya önemli katkı sağladığı görülmektedir. Öte yandan, iç talep güçlü seyrederken, dış talebin henüz istikrar kazanmamış olması, iç ve dış talepteki ayrışmanın devam etmesine sebep olmaktadır.

2011 yılının ilk çeyreğinde açıklanan öncü temel göstergeler, güçlü büyüme performansının yılın ilk çeyreğinde de devam edeceğine ilişkin sinyaller vermektedir. Tüketici güveni ve tüketim harcamalarında görülen artış eğilimi, kapasite kullanım oranındaki yükseliş, işsizlik oranındaki iyileşme ve son açıklanan sanayi üretim rakamları ekonomik aktiviteye ilişkin güçlü görünümün devam edebileceğine işaret etmektedir. Diğer yandan, dış ticaret açığının genişlemeye devam etmesi, finansal istikrar üzerinde baskı yaratmaktadır. Euro bölgesinde ekonomik aktivitenin zayıf seyretmesi nedeniyle talebin daralması ve Orta Doğu ve Kuzey Afrika ülkelerinde yaşanan politik belirsizlik, söz konusu ülkelerle olan ihracatımızın azalması ve dış ticaret açığının genişlemesi konusunda risk oluşturmaktadır.

2010 yılının son çeyreğinde %17,5 oranında artan inşaat sektörü verisi, 2010 yılı için %17,1'lik büyümeye işaret etmektedir. Geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğinden itibaren güçlü bir toparlanma gösterip beklentilerin üzerinde büyüyen inşaat sektörü, yüksek büyüme oranı ile GSYİH verisini desteklemiş ve büyümeye önemli oranda katkı sağlamıştır. İnşaat sektörünün, 2011 yılında da büyümeye devam edeceği düşünülmektedir.

2010 yılı son çeyrek verileri, konut kredilerinde büyümeye, konut satışlarında ve dönem içinde alınan konut yapı ruhsatlarında artışa işaret ederken, dönem içerisinde alınan yapı kullanım izin belgesi sayısında ise düşüş yaşanmıştır. Konut kredileri ise, yılın ilk çeyreğinde geçen yıl sonuna göre yaklaşık %7 oranında<sup>2</sup> artış göstermiştir. TCMB'nin, son aylarda zorunlu karşılık oranlarını artırması, faiz oranlarında daha önceki dönemlere kıyasla kısmi de olsa artışlar yaşanmasına sebep olmakta ve söz konusu durumun kredi genişlemesi üzerinde yavaşlatıcı etki yaratabileceği düşünülmektedir.

Perakende sektörüne bakacak olursak, Alışveriş merkezleri(AVM) yatırımı ve AVM'lerin performansına ilişkin yayımlanan göstergeler sektördeki canlanmayı desteklemektedir. Alışveriş Merkezleri Yatırımcıları Derneği(AYD) tarafından açıklanan ilk çeyrek verilerine göre, ciro endeksi Türkiye genelinde, geçen yılın aynı dönemine göre, yaklaşık %15 oranında, ziyaretçi endeksi ise %2 oranında artış göstermiştir. Ekonomiye ilişkin büyüme beklentilerine ve artan iç talebe paralel olarak, ertelenen AVM projelerinin önümüzdeki dönemlerde yeniden başlayabileceği ve perakende sektörünün toparlanmaya devam edebileceği düşünülmektedir.

---

<sup>2</sup> Kaynak: BDDK (Katılım bankaları dahil, mali kesim hariç toplam konut kredilerinin TL karşılığı esas alınmıştır. )

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

2010 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 25 Mart 2011 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul toplantısına ilişkin davetler, gündemler ve vekaletname örnekleri ulusal iki gazetede yayımlanmış, internet sitesine konuya ilişkin bilgi konulmuş, en son Genel Kurul toplantısına ait hazırlanmış cetvelinde kayıtlı tüzel kişi pay sahiplerine konuya ilişkin mektup gönderilmiştir. Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmış ve vekaletname örneği, gündem, davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2010 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce hazır edilmiş, talepte bulunan yatırımcıların adresine gönderilmiş, internet sitesine konulmuştur.

Şirketimiz yılın ilk çeyreğinde, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Cumhuriyet Caddesi ile Lamartin Caddesinin kesişiminde geliştireceği ofis projesine ilişkin çalışmalara devam etmiştir. Proje arsası üzerindeki binanın yıkım işlemleri, 31.03.2011 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Taşınmazın mevcut imar durumu dikkate alındığında, toplam kiralanabilir alanın 3.144 m<sup>2</sup>, toplam proje maliyetinin ise arsa bedeli dahil 12,9 milyon ABD Doları olacağı öngörülmektedir. Geliştirilecek proje kapsamında, kiralanacak olan ofislerden yıllık olarak yaklaşık 1,13 milyon ABD Doları kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

2010 yılında portföye dahil edilen Lykia Lodge Kapadokya Otel'in kısmi yenilenmesi kapsamında çalışmalara devam edilmiş ve 31.03.2011 itibarıyla yenileme işleri tamamlanmıştır. Mevcut işletmecisi Silkar Turizm'e, 12 yıl süre ile kiraya verilen Lykia Lodge Kapadokya Otel'den ilk yıl için 550 bin Euro tutarında kira geliri elde edilecektir. Aynı dönem içerisinde portföye dahil edilen, Club Magic Life Kemer Imperial, ilk yıl için yıllık KDV hariç 1,75 milyon Euro kira bedelinden başlamak üzere 10 yıl süre ile TUI bünyesinde olan Magic Life Der Club International Turizm Hizmetleri A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Şirketimizin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan arsalarından 7301 ada ve 1 no.lu parselinde kayıtlı olan arsa üzerinde; onaylı uygulama imar planında belirtilen şartlarda ve T. İş Bankası A.Ş. tarafından talep edilecek ihtiyaç programına göre ve inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içinde tamamlanarak teslim edilecek şekilde "Operasyon Merkezi" projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. T. İş Bankası A.Ş.'ye 25 yıllığına kiraya verilen Operasyon Merkezi'nin kira bedeli kesinleşecek toplam proje maliyeti üzerinden belirlenecektir. Geliştirilecek merkezde, yaklaşık beş bin kişinin çalışması beklenmektedir. Projeye ilişkin olarak, ihtiyaç planının belirlenmesi ve mimari projelerin hazırlanması çalışmalarına devam edilmektedir.

Operasyon Merkezine bitişik parselde bulunan 21.305,29 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerinde ise karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Projenin detayları henüz netleşmemiş olmakla birlikte, proje kapsamında operasyon merkezinde çalışanların temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari ünitelerin olduğu bir alan ile kiralama amaçlı ofise ve konuta yer verilmesi düşünülmektedir.



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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İstanbul, Tuzla İlçesi, 1329 no.lu parselde kayıtlı arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Dönem içerisinde, bölgenin konut talebini ve talebin mahiyetini belirlemeye yönelik araştırmalar yapılmış olup, araştırma sonuçlarına göre projelendirme çalışmalarına devam edilmektedir.

İzmir İli, Konak İlçesinde geliştirilmesi planlanan, konut ve alışveriş merkezinden oluşan ve konsept mimari projeleri hazır olan karma proje ile ilgili çalışmalara devam edilmektedir. Şirketimizin proje arsasının da bulunduğu bölgenin tamamına ilişkin imar planlarının kesinleşmesini müteakip, proje izinlerine ilişkin yasal prosedürün tamamlanması ve bu yıl içerisinde proje arsasında inşaat hazırlıklarına geçilmesi planlanmaktadır.

Şirketimizin karma proje geliştirmek üzere portföyüne dahil ettiği İstanbul, Altunizade (Üsküdar İlçesi) arsası üzerinde geliştirilmesi planlanan proje ile ilgili olarak yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

Portföyümüzde bulunan İstanbul Kartal arsası üzerinde ağırlığı konut olmak üzere, karma proje geliştirilmesi planlanmakta olup, konuya ilişkin çalışmalara devam edilmektedir

Şirketimizin üst hakkını devrettiği, İstanbul Esenyurt 110 no.lu parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bölgesel AVM projesi gerçekleştirecek olan Marmarapark Gayrimenkul(ECE/DWS), proje inşaatına Mart ayı içerisinde başlamıştır. Projenin toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 220 milyon Euro, toplam kiralanabilir alanının ise 100 bin m<sup>2</sup> olması ve projenin 2012 yılı son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. Yapılan anlaşma çerçevesinde, projeye ilişkin hali hazırda, yıllık yaklaşık 4,6 milyon ABD Doları üst hakkı geliri tahakkuk ettirilmekte olup, kira tahsilatına bu yılın son çeyreğinde başlanacaktır.

Şirketimiz, bahsi geçen yatırımların yanı sıra, portföy getirisini ve kira gelirlerini artıracak yatırım olanaklarını araştırmaya devam etmekte, bu kapsamda; gerek yurt içi gerekse yurt dışında özellikle turizm yatırımları gibi getirisi yüksek veya ofis yatırımları gibi geliri istikrarlı olan sektörleri yakından takip etmektedir.

Şirketimiz yurt dışında yatırım yapmak suretiyle, portföy çeşitliliğini ve portföy getirisini artırmak üzere Rusya Federasyonu sınırları içerisinde gerçekleştirilebilecek otel ve diğer ticari yatırımlara ilişkin iş birliği olanaklarının tespiti ve değerlendirilmesi amacıyla, 1996 yılından itibaren Rusya'da inşaat sektöründe faaliyet gösteren Kayı Holding A.Ş. ile görüşmelere başlamıştır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

#### Şirket Portföyü

Şirket portföyü, mevcut durum itibarıyla gayrimenkuller, iştirakler ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

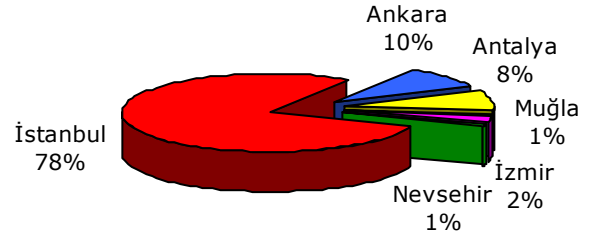
31.03.2011 tarihli portföy tablomuza göre toplam portföy değerimiz geçen yıl sonuna göre %1 oranında azalarak 1.492 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	2008	2009	2010	2011
Gayrimenkuller Toplamı	1.111.315	1.165.090	1.419.357	1.419.357
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	101.244	130.566	84.833	72.242
İştirakler	50	50	50	50
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>1.212.609</b>	<b>1.295.706</b>	<b>1.504.241</b>	<b>1.491.649</b>

Şirketimizin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %95'i gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımlarımız kira geliri elde edilen taşınmazlar ile proje geliştirmek üzere satın alınan arsalardan oluşmaktadır.

Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın ekspertiz değeri bazında dağılımı; %44'ü ofis, %33'ü alışveriş merkezi, %9'u otel ve %14'ü arsa şeklindedir. <sup>3</sup>

Şirketimizin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerimizin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %78, Ankara %10, Antalya %8, İzmir %2 ve Muğla ve Nevşehir %1 şeklindedir.



<sup>3</sup> Dağılım hesaplanırken; İstanbul Esenyurt(Marmarapark) AVM yatırımı olarak , Taksim Binası ise arsa yatırımı olarak dikkate alınmıştır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Kira geliri elde edilen taşınmazlar:

<b>İstanbul İş Kuleleri Kompleksi</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde bulunan; toplam 56.645 m <sup>2</sup> brüt alana sahip iki ofis kulesi, 48 adet bağımsız bölüme sahip Kule Çarşısı Alışveriş Merkezi
<b>Ankara İş Kulesi</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesinde bulunan; 26.488 m <sup>2</sup> brüt alana sahip, 3 blok ve toplam 29 kattan oluşan ofis binası
<b>Maslak Binası</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde bulunan; 12.904 m <sup>2</sup> brüt alana sahip, toplam 12 kattan oluşan ofis binası
<b>Seven Seas Oteli</b>	Antalya İli, Manavgat İlçesinde bulunan; 52.699 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip, denize sıfır konumlu, 5 yıldızlı, toplam 358 oda ve 861 yatak kapasiteli otel
<b>Mallmarine Alışveriş Merkezi</b>	Muğla İli, Marmaris İlçesinde bulunan; 3.172 m <sup>2</sup> net alana sahip, 30 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi
<b>Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası</b>	Ankara İli, Altındağ İlçesinde bulunan; 6.194 m <sup>2</sup> brüt alana sahip ofis binası
<b>Antalya-Banka Hizmet Binası</b>	Antalya İli, Merkez İlçesinde bulunan; 3.353 m <sup>2</sup> brüt alana sahip ofis binası
<b>Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesinde bulunan; 5.175 m <sup>2</sup> brüt alana sahip ofis binası
<b>Kanyon Alışveriş Merkezi</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde bulunan; 38.940 m <sup>2</sup> net alana sahip, 152 adet mağazadan oluşan ve %50 hissesi Şirketimize ait olan alışveriş merkezi
<b>Real Hipermarket Binası</b>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesinde bulunan; 53.479 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip hipermarket binası
<b>Sirkeci Banka Hizmet Binası</b>	İstanbul ili, Fatih ilçesinde bulunan; 4.170 m <sup>2</sup> brüt alana sahip ofis binası
<b>Güneşli-Operasyon Hizmet Binası</b>	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde bulunan; 20.805 m <sup>2</sup> brüt alana sahip ofis binası
<b>Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel<sup>4</sup></b>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesinde bulunan; Real Hipermarket binasının çevresindeki 62.343,69 m <sup>2</sup> alana sahip parsel
<b>Lykia Lodge Kapadokya Otel</b>	Nevşehir İli, Merkez İlçesinde bulunan, 28.827 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı, toplam 146 oda ve 291 yatak kapasiteli otel
<b>Kemer Imperial Otel</b>	Antalya İli, Kemer İlçesinde bulunan, 35.153 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı, toplam 256 oda ve 556 yatak kapasiteli otel

<sup>4</sup> Arsanın üst hakkının devrine ilişkin yapılan anlaşma çerçevesinde yıllık yaklaşık 4,6 milyon ABD Doları üst hakkı kira geliri tahakkuk edilmektedir.

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **Proje geliştirmek üzere iktisap edilen arsalar:**

<b>Üsküdar Arsası</b>	İstanbul İli, Üsküdar İlçesinde bulunan, 32.082 m <sup>2</sup> alana sahip arsa
<b>Kartal Arsası</b>	İstanbul İli, Kartal İlçesinde bulunan, 77.327 m <sup>2</sup> alana sahip arsa
<b>Tuzla Arsası (1329 nolu parsel)</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan 53.200 m <sup>2</sup> alana sahip arsa
<b>Taksim Binası <sup>5</sup></b>	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesinde bulunan; 578,72 m <sup>2</sup> brüt arsa alanı olan 8 katlı betonarme bina
<b>Tuzla 1 ve 2 nolu Parseller</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan 65.700 m <sup>2</sup> alana sahip arsa
<b>İzmir Arsası</b>	İzmir İli, Konak İlçesinde bulunan 18.392 m <sup>2</sup> alana sahip arsa

### **Diğer Arsalar:**

<b>Levent Arsası</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde bulunan İş Kuleleri Kompleksi önünde yer alan, 7.613 m <sup>2</sup> alana sahip arsa
<b>Esenyurt - 102 ve 103 nolu parseller</b>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesinde bulunan; toplam büyüklüğü 747,3 m <sup>2</sup> olan arsa. (Üst hakkına konu olmayıp, portföy değer tablosunda Real Hipermarket Binası ile birlikte gösterilmektedir.)

### **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.

Dönem içerisinde yeni bir iştirak yatırımı yapılmamıştır.

<sup>5</sup> Tapu kayıtlarında "mağaza&apartman" olarak gözüktüğünden 31.03.2011 tarihli portföy tablosunda geçici olarak "Binalar" bölümünde gösterilmiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

<b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı - 31.03.2011</b>		
<b>Döviz Varlıklar</b>	<b>37.653.397</b>	<b>52,1%</b>
<i>Vadeli Döviz Tevdiat</i>	37.209.965	51,5%
<i>Vadesiz Döviz Tevdiat</i>	443.432	0,6%
<b>TL Varlıklar</b>	<b>34.588.490</b>	<b>47,9%</b>
<i>Vadeli TL Mevduat</i>	24.851.877	34,4%
<i>Devlet Tahvili-Hazine Bonosu</i>	7.822.729	10,8%
<i>Yatırım Fonu</i>	374.498	0,5%
<i>Ters-repo</i>	1.539.386	2,1%
<b>Genel Toplam</b>	<b>72.241.887</b>	<b>100%</b>

Portföy değerimizin yaklaşık %5'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 72.241.887 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %52'lik bölümü döviz tevdiat hesaplarından, %34'lük kısmı TL mevduattan, %11'lik kısmı devlet tahvilinden, kalan kısım ise B Tipi yatırım fonu katılma belgesi ve ters-repo işleminden oluşmaktadır.

Döviz tevdiat hesapları bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kuru ile, devlet iç borçlanma senetleri ağırlıklı ortalama fiyat ile, 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.

### **Portföy Tablosu**

İzmir arsası, arsanın bir önceki sahibi T. İş Bankası ile yapılan anlaşma çerçevesinde belirlenen ve nakit olarak Bankaya ödenen ön ödeme tutarı üzerinden belirlenen maliyet bedeli ile "Arsalar ve Araziler" bölümünde gösterilmektedir. Söz konusu arsa üzerinde, konut ve alışveriş merkezinden oluşan karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 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; yapılacak alışveriş merkezinin ise kiraya verilmesi ve gelirlerinin tamamının Şirketimize ait olması öngörülmektedir.

Portföy tablosunda "İstanbul Esenyurt(Marmarapark)" adı altında yer alan Esenyurt-110 no.lu parsel üzerinde üst kullanım hakkı sahibi olan Marmarapark Gayrimenkul tarafından yap-işlet-devret modeli ile alışveriş merkezi projesi geliştirilecektir. Üst kullanım hakkı süresi 72 yıl olup, üst kullanım hakkı süresinin sonunda söz konusu alışveriş merkezi Şirketimize devredilecektir. 110 no.lu parsel komşu olan fakat üst hakkına konu edilmeyen parsellerin (Esenyurt-102 ve 103 no.lu parseller) toplam büyüklüğü 747,3 m<sup>2</sup>'dir. Parsellerden birinin üzerinde trafo olması nedeniyle, söz konusu parseller tevhid

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

işlemine konu edilememiş olup, alan olarak küçük olmaları sebebiyle portföy tablosunda Real Hipermarket Binasıyla birlikte gösterilmektedir.

Kartal arsasının mülkiyeti, kesinleşecek imar durumuna göre karma proje geliştirmek üzere devralınmıştır. Arsa bedeli, hasılat paylaşım tutarları üzerinden ve hasılat paylaşım bedeli içerisinde olmak üzere bilahare ödenecektir. Arsanın alış maliyeti, tapu devrinde esas alınan bedel ile diğer masrafların toplamına karşılık gelmekte olup, söz konusu tutar portföy tablosunda "Borçlar" kalemi içerisinde de yer almaktadır.

İstanbul-Tuzla'da bulunan 1329 no.lu parsel, atıl durumdaki porselen fabrikası ve arazisinden oluşmaktadır. Mevcut hali ile kullanımı söz konusu olmayan taşınmaz, üzerinde gayrimenkul projesi geliştirmek amacıyla portföye dahil edilmiştir. Arsa, proje geliştirilinceye kadar "Arsalar ve Araziler" bölümünde gösterilecektir. Söz konusu atıl fabrika için yıkım ruhsatı alınmış olup, yıkım işlemleri rapor tarihi itibarıyla sürmektedir. Belediye tarafından yapılan ifraz ve terk işlemi sonrasında, proje geliştirilebilir arsa alanı 40.980 m<sup>2</sup>'ye dönüşmüştür.

Ofis projesi gerçekleştirmek üzere portföye dahil edilen Taksim Binası, mevcut durum itibarıyla tapu kayıtlarında mağaza ve apartman niteliğinde görüldüğü için tabloda "Binalar" bölümünde gösterilmiştir. Binanın yıkım işlemleri tamamlanmış olup, tapuda cins tashihi işlemine başlanacaktır.

Kanyon Alışveriş Merkezi müşterek mülkiyetimizde bulunduğu için, portföy tablosunda verilen m<sup>2</sup> büyüklükleri, kira gelirleri ve ekspertiz değerleri Şirketimize düşen payı ifade etmektedir.

Portföy Tablosunda, "Levent Arsası" olarak yer alan arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak belirtilen bölge içerisinde kaldığından ekspertiz değeri olarak Emlak Vergisi Beyannamesi'ne esas m<sup>2</sup> birim rayiç bedeli esas alınmıştır. Söz konusu değer, ticari bir anlam taşımayıp, Belediyece saptanan birim fiyatlarla belirlenen ve sadece taşınmazın kamulaştırılması halinde kullanılacak alt sınırı tanımlamaktadır.

Şirketimiz 2010 yılının son çeyreğinde, gerçekleştireceği projeleri ve nakit durumunu dikkate alarak, portföye aynı yıl içerisinde dahil edilen otel yatırımlarının finansmanı için, kira gelirlerinin akışıyla da uyumlu olacak şekilde, 24,2 milyon Euro tutarında uzun vadeli banka kredisi kullanmıştır. Söz konusu tutar portföy tablosunda "Borçlar" kalemi içerisinde yer almaktadır.

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **Portföy Net Aktif Değeri**

Şirketimizin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	<b>Aralık 2008</b>	<b>Aralık 2009</b>	<b>Aralık 2010</b>	<b>Mart 2011</b>
Portföy Net Aktif Değeri (Bin TL)	1.176.269	1.250.325	1.403.400	1.392.821
Pay Başı Net Aktif Değeri (TL)	2,61	2,78	3,12	3,10

### **Portföy Sınırlamaları Kontrolleri**

Şirket faaliyetlerine ilişkin yasal sınırlar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde belirlenmiştir. Faaliyete ilişkin başlıca yasal sınır, gayrimenkul yatırım ortaklığı olabilmek için toplam portföy değerinin asgari %50'sinin gayrimenkul sektörde yapılan yatırımlardan oluşmasına ilişkin zorunluluktur. Şirketin 31.03.2011 tarihli portföy tablosuna göre gayrimenkul sektördeki yatırımlarının toplamı, portföy değerinin %95'ine karşılık gelmekte olup, yasal alt sınırın üzerindedir. (31.12.2010; %94)

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yasal sınırlara uyumu portföy tablosu yoluyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izlenmektedir.

Portföy yatırımlarına ilişkin mevzuatta yer alan,

- Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin portföy değerinin %10'unu geçmemesi, (31.03.2011; %1,5)
- Yabancı gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yapılan yatırımların portföy değerinin %49'unu geçmemesi, (31.03.2011; %0)
- TL veya yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduata yapılan yatırım toplamının portföy değerinin %10'unu geçmemesi, (31.03.2011; %4,2)
- Altın ve kıymetli madenlere, mala dayalı vadeli işlem sözleşmeleri ile mala yatırım yapılmaması (31.03.2011; %0)

gibi başlıca portföy sınırlamalarına uygun olarak faaliyet gösterilmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yasal borçlanma sınırı, toplam net aktif değerinin üç katı ile sınırlanmıştır. Şirketimizin 31.03.2011 tarihli net aktif değeri esas alındığında boğlanabileceği azami tutar 4.178 milyon TL olup, Şirketin rapor tarihi itibarıyla toplam 254,3 bin TL tutarında gayrinakdi kredisi ve 52,9 milyon TL tutarında uzun vadeli nakdi banka kredisi bulunmaktadır.

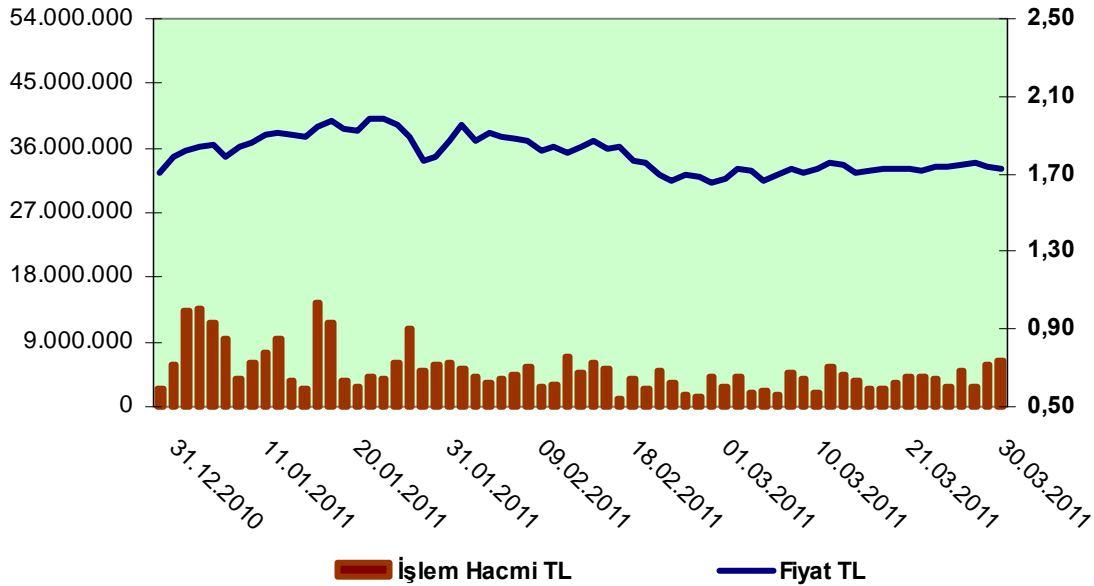
### V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2011-31.03.2011 dönemi içinde hisse senedimizin günlük ortalama işlem hacmi, 5.009.267 TL olarak gerçekleşirken, 2010 yılı günlük ortalama işlem hacmine göre yaklaşık %31 oranında azalış göstermiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2008	2.315.088	0,56
Ocak-Aralık 2009	4.290.012	1,55
Ocak-Aralık 2010	7.302.387	1,71
Ocak-Mart 2011	5.009.267	1,73

(\*) 2010 yılına ait temettü ödemesi sebebiyle, kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

### Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (01.01.2011 - 31.03.2011)





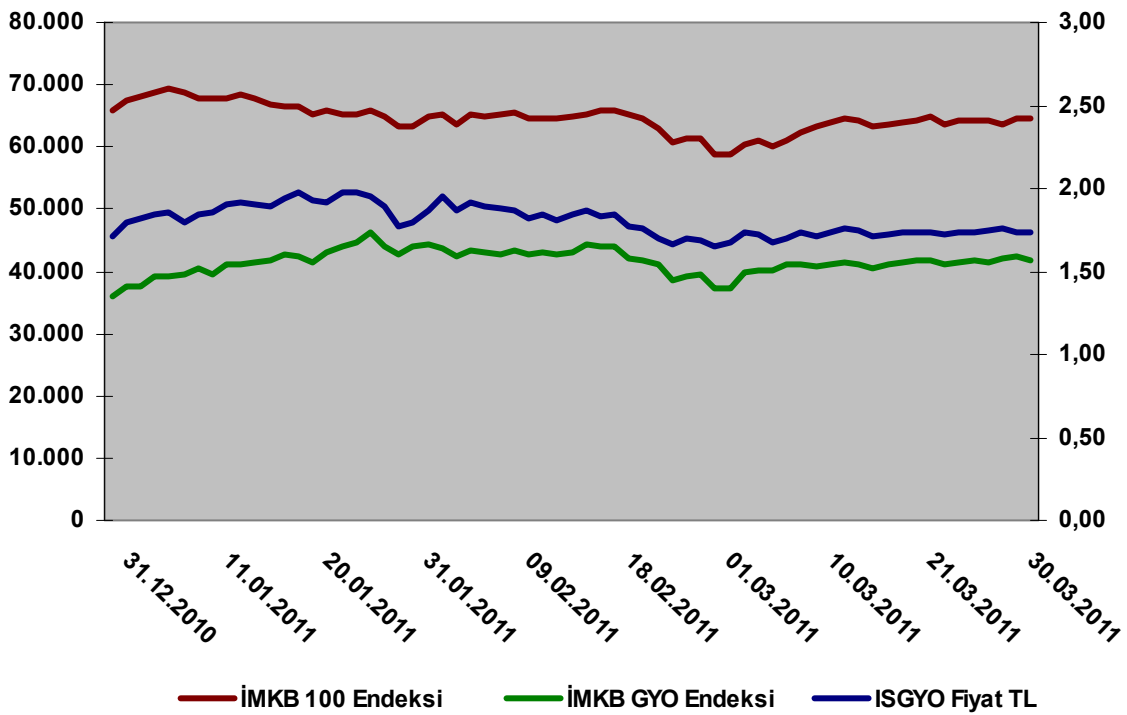
## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31.03.2011 tarihi itibarıyla, 2010 yıl sonu kapanış verilerine göre, İMKB 100 Endeksi yaklaşık olarak %2 oranında değer kaybederken, İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %16 oranında ve hisse senedimiz ise %1 oranında değer kazanmıştır.

Hisse senedimizin 31.03.2011 tarihli son seans ağırlıklı ortalama fiyatı 1,74 TL olup, aynı tarihli pay başı net aktif değerimiz ise 3,10 TL'dir. 31.03.2011 tarihi itibarıyla hisse senedimiz net aktif değerine göre yaklaşık olarak %44 oranında iskontolu işlem görmektedir.

İMKB 100, İMKB GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



İMKB'nin aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar hisse senedimize ilişkin olarak Mart ayı içerisinde 7,8 milyon \$'lık alım ve 10,1 milyon \$'lık satım işlemi gerçekleştirmiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31.03.2011 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 21 olup, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

<b>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları</b>	<b>Milyon TL</b>
Emlak Konut GYO	6.650,0
Torunlar GYO	1.532,2
Akmerkez GYO	1.109,7
Sinpaş GYO	1.030,0
<b>İş GYO</b>	778,5
Diğer GYO'lar	1.797,3
<b>Sektör Toplam Piyasa Değeri</b>	<b>12.897,7</b>

### 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.

31.03.2011 tarihli mali tablo verilerine göre, aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre %0,9 oranında azalarak 1.086,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %90, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %10'dur.

31.03.2011 tarihi itibarıyla 108.794.227 TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %49'luk bölümü yıl içerisinde kullanılan uzun vadeli banka kredisinden, %33'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 (36 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %7'lik bölümü, İstanbul-Esenyurt 110 no.lu parsel ile ilişkin üst hakkı tesisi karşılığında tahsil edilen tutardan, yaklaşık %3'lük bölümü ise Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

31.03.2011 itibarıyla net dönem karımız, geçen yılın aynı dönemine göre (31.03.2011) %10 oranında azalarak 9.787.515 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin faaliyet karında ise geçen yılın aynı dönemine göre %10 oranında artış olmakla birlikte, net dönem karındaki azalma büyük ölçüde kur farkından ve sabit kıymet değer düşüklüğündeki artıştan kaynaklanmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine göre, satış gelirlerimiz %14, kira gelirlerimiz ise yaklaşık %13 oranında artış göstermiştir.

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **VII- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

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

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.

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.

"Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü" 2005 yılından itibaren faaliyet göstermekte olup, söz konusu Müdürlük, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda sırasıyla Şirket üst yönetimine, Şirket Risk Komitesine ve Yönetim Kuruluna 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 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 rapor tarihi itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %95'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak 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.

Rapor tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerimizin %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.

Genel olarak şirketin taraf olduğu mal ve hizmet alım/satımına ilişkin sözleşmelerde, sözleşmenin karşı tarafının sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen, zamanında yerine getirememesinden dolayı şirketin karşılaşılabileceği durumu ifade eden kredi riski, 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.

Likidite riski, yönetimin belirlediği politikalar çerçevesinde ölçülmekte olup, rapor tarihi itibarıyla Şirketin cari likidite oranı asgari likidite oranının üzerindedir.

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**VIII- ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER**

<b>Ödemenin Yapıldığı Kişi/Kurum</b>	<b>01.01.2011-31.03.2011 - TL</b>
Yönetim ve Denetim Kurulu	54.423
Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	6.875
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	6.247
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	341.711
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	499.411
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	49.000
Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	5.000
Akis Bağımsız Denetim ve SM Mali Müşavirlik A.Ş.	37.414
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.161

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

Unvanı	<b>İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
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 Şirketimiz tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri, işletmeci şirket tarafından fatura edilmektedir.

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**Portföy Yönetim Şirketi**

Unvanı	<b>İş Portföy Yönetimi A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	70
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	20
Diğer	10
Faaliyet Konusu	Portföy yönetimi
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	Yıllık bazda sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden 1 yıl süre ile uzatılmaktadır.
Hizmet Kapsamı	Şirketimiz 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	<b>İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	65,65
İş Factoring Finansman Hizm. A.Ş.	2,43
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2,43
Diğer	29,49
Faaliyet Konusu	Aracı kurum sıfatıyla sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.07.2009 – Süresiz
Hizmet Kapsamı	Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla Şirketimiz 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.

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Unvanı	<b>Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
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, 31.12.2009 tarihi itibarıyla portföyde bulunan her bir varlık için; 2010 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	38,34
Nalan Karataş	38,34
Müge Alsancak	13,20
Ali Biberici	10,01
Olca Serdar Yılmaz	0,12
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,

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

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	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, 2010 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

**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	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



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### 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	27.01.2011 - 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; 27.500 TL+KDV

### X- DİĞER KONULAR

Şirketimizin 25 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Toplantısı ile ilgili Toplantı Tutanağı ve Hazirun cetveli internet sitemizde ilan edilmiştir.

2011 yılı birinci çeyrek döneminde yapılan bağış bulunmamaktadır.

Şirketimizin 31.03.2011 tarihi itibarıyla personel sayısı 41'dir.