

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

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

I- Şirket Profili	1
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	1
• Yönetim ve Denetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Temmuz 2011 – 30 Eylül 2011 Döneminin Değerlendirilmesi	4
III- Yönetim Kurulu Faaliyetleri	6
IV- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	7
• Gayrimenkul Portföyü	8
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	13
• İştirakler	13
V- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	14
VI- Mali Tablolar	16
VII- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	16
VIII- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler	18
IX- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	19
X- Diğer Konular	23
XI- Ekler	24

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.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

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

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

Şirketimiz hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmekte olup, Şirket'in 30.09.2011 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	600.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Yönetim Kurulumuzun 11 Nisan 2011 tarihli kararı doğrultusunda; Şirketimizin çıkarılmış sermayesi, 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalınmak ve geçmiş yıllar karlarından karşılanmak üzere % 33,333 oranında, 150.000.000 TL tutarında artırılarak 600.000.000 TL'ye yükseltilmiş ve hak kullanım işlemleri 06.06.2011-08.06.2011 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. 21.06.2011 tarihli tescile mesnet belgenin Şirketimize ulaşmasını takiben, sermaye artırımını 08.07.2011 tarihinde tescil ve 14.07.2011 tarihinde ilan edilmiştir. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen hisse senetlerinin 15.07.2011 tarihinde Borsa Kotuna alınmasıyla birlikte, sermaye artırım süreci tamamlanmıştır.

Ortaklık Yapısı

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

Şirketimizin 600.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır. 30.09.2011 tarihi itibarıyla sahiplik bazında Şirketin %42'si halka açıktır.

MKK'nın 30.09.2011 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 291,9 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %37'si yabancı yatırımcıların elindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim ve Denetim Kurulu

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

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Aydın Süha Önder ¹	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ali Cüneyt Demren	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımsız Üye
Ali Sözen ²	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Hulusi Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Şirketimizin Denetim Kurulu, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere ortaklar olağan genel kurul toplantısında seçilmekte olup, Denetim Kurulu üyelerimiz Erdal İnceler, Murat Doğan ve Şebnem Kurhan Ünlü³dür.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri ve Şirket stratejileri 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.

¹ Yönetim Kurulumuzun 27.05.2011 tarihinde yapılan toplantısında, Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifa eden Sn.Adnan Bali'nin yerine, ilk olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

² Yönetim Kurulumuzun 27.05.2011 tarihinde yapılan toplantısında, Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifa eden Sn.Mehmet Sırrı Erkan'ın yerine, ilk olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

³ Şirket Denetim Kurulu üyeliğinden istifa eden Sn. Burak Sezercan'ın yerine, diğer Denetim Kurulu üyelerimiz tarafından 18.05.2011 tarihinde Sn. Şebnem Kurhan Ünlü seçilmiş ve T.T.K.'nın 352. maddesi gereğince Ticaret Siciline tescil ve ilan edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketimizin 25 Mart 2011 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2010 tarihli mali tablolarında 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 süreç 30 Mart 2011 günü tamamlanmıştır.

II- 1 TEMMUZ 2011 – 30 EYLÜL 2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Avrupa'da büyüyerek devam eden borç sorununun somut bir şekilde çözülememesi, ABD başta olmak üzere birçok ülkeye gelen not indirimleri ve küresel bazda artan resesyon riskinin etkisi ile küresel piyasalar yılın üçüncü çeyreğinde dalgalı bir seyir izlerken, Türkiye'nin, güçlü kamu maliyesi ve bankacılık kesimi sayesinde bu süreçten olumlu yönde ayrıştığı gözlenmiştir.

Yunanistan'ın giderek derinleşen ve çözümü güçleşen borç sorunu, PIGS³ ülkelerinin de mercek altına alınmasıyla, bütün kıtanın ortak problemi olarak algılanmaya başlanmıştır. Diğer yandan, kredi derecelendirme kuruluşlarının PIGS ülkelerinin notlarını düşürmesi, piyasaları olumsuz yönde etkileyen en önemli faktörlerden biri olmuştur. Borç krizinin kontrol altına alınması ve çözümünde, Almanya ve Fransa'nın önderliğinde açıklanacak olan kapsamlı bir kurtarma paketinin etkili olacağı düşünülmektedir.

ABD piyasaları, hem iç piyasalarda yaşanan kırılmalıklar hem de Avrupa'daki krizle ilgili kaygıların artması ile 2011 yılının üçüncü çeyreğini dalgalı geçirmiştir. ABD piyasalarında, dönem içinde yaşanan en önemli gelişmeler, borç tavanının senato tarafından kabul edilmesi ve S&P tarafından yapılan not indirimi olmuştur. Emlak piyasasına ilişkin olarak açıklanan Eylül ayı verilerine göre, yeni konut inşaatları beklentilerin üzerinde açıklanırken, inşaat ruhsatları ise beklentilerin altında kalmıştır. Yüksek konut arzı ve geri dönmeyen kredilerinden kaynaklanan konut satışları ise, konut fiyatlarının beklenen seviyelere gelememesine sebep olmaktadır. Söz konusu durum, konut piyasasında faaliyetlerin hala tam canlılığa ulaşamadığını ve piyasanın dengeye gelmesinin zaman alacağını göstermektedir.

Ülkemiz özelinde bakacak olursak, 2011 yılı ikinci çeyrek GSYİH verileri, ekonomideki büyümenin öngörülenin üzerinde gerçekleştiğini ortaya koymaktadır. Türkiye ekonomisi, yılın ilk altı ayında %10,2 oranında büyüyerek, Çin'in ardından dünyada en hızlı büyüyen ikinci ekonomi olmuştur.

³ PIGS ülkeleri:Portekiz, İtalya, Yunanistan ve İspanya

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Diğer yandan, cari açığın kontrol altına alınabilmesi için, TCMB ve BDDK tarafından bankacılık sektörüne yönelik son dönemde alınan tedbirler nedeniyle, ekonominin yılın üçüncü çeyreğinde daha ılımlı bir büyüme sergileyeceği düşünülmektedir.

GSYİH incelendiğinde; hizmet sektörü ile sanayi ve inşaat kalemleri arz cephesinde öne çıkarken, iç talebin güçlü seyrine bağlı olarak yatırım ve tüketim harcamalarındaki artışın ekonomik aktivitedeki büyümeye önemli katkı sağladığı görülmektedir.

Geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğinden itibaren güçlü bir toparlanma gösterip beklentilerin üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2011 yılının ilk yarısında %13,9 oranında büyüme göstermiştir. İnşaat sektörü yüksek büyüme oranı ile GSYİH verisini desteklemiş ve ekonomideki büyümeye önemli oranda katkı sağlamıştır. İnşaat sektörünün yılın son yarısında da büyümeye devam edeceği düşünülmektedir.

2011 yılı ikinci çeyreğinde konut kredileri büyümeye ve dönem içerisinde alınan yapı kullanım izin belgesi sayısı artmaya devam ederken, dönem içinde alınan konut yapı ruhsatlarında ise düşüş yaşanmıştır. Konut satışları yılın ilk altı ayında geçen yılın aynı dönemine göre %13 oranında⁴ artış gösterirken, konut kredileri ise Eylül sonu itibarıyla geçen yıl sonuna göre yaklaşık %20 oranında⁵ büyüme göstermiştir. TCMB ve BDDK'nın kredi hacmini daraltmaya yönelik olarak son dönemde aldığı önlemler, kredi maliyetlerinin artmasına sebep olmaktadır. Söz konusu önlemlere önümüzdeki dönemde de devam edilmesi durumunda, artan borçlanma maliyetlerinin kredi hacmi üzerinde azaltıcı etki yaratması beklenmektedir.

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 Ağustos ayı verilerine göre, ciro endeksi Türkiye genelinde, geçen yılın aynı ayına göre yaklaşık %15 oranında, ziyaretçi sayısı endeksi ise %10 oranında artış göstermiştir. Söz konusu dönemde, Ramazan ve Bayram tatili nedeniyle İstanbul'dan Anadolu'ya geçen müşteriler sayesinde Anadolu'da cirolar daha fazla artmış ve m² verimlilik değerleri de bu duruma paralel olarak artış göstermiştir. Verimlilikler, Ağustos ayında, geçen yılın aynı dönemine göre Anadolu'daki AVM'lerde %19 artarken, İstanbul'daki AVM'lerde %19 oranında düşüş göstermiştir. Mevcut AVM stoğuna bakıldığında, Anadolu'da birçok şehirde AVM yatırımı olmaması dikkat çekmektedir. Diğer yandan, Anadolu başta olmak üzere, doğru şehir ve semtlerde gerçekleştirilen AVM yatırımları, kiralanabilir alana sağladıkları artışa paralel olarak cirolara da katkı sağlamakta ve açıklanan veriler de bu durumu desteklemektedir.

⁴ Kaynak: TÜİK Konut Satış İstatistikleri 2011 II.Dönem

⁵ Kaynak: BDDK (Katılım bankaları dahil, mali kesim hariç toplam konut kredilerinin TL karşılığı esas alınmıştır.)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings ile mevcut kredi notumuzun gözden geçirilmesine ilişkin Haziran ayı içerisinde başlatılan çalışmalar, Fitch Ratings'in kredi notu raporunu hazırlaması ve notumuzun komite tarafından kesinleştirilmesiyle tamamlanmıştır. Fitch, 29.07.2011 tarihinde yayımladığı gözden geçirme raporu ile Şirketimizin AA+(tur) olan Ulusal Uzun Vadeli kredi notunu AA+(tur), kredi notunun görünümünü ise "durağan" olarak teyit etmiştir.

Şirketimizin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan arsalarından 7301 ada ve 1 no.lu parselde kayıtlı olan arsa üzerinde; onaylı uygulama imar planında belirtilen şartlarda ve inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içinde tamamlanarak teslim edilecek şekilde "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. T. İş Bankası A.Ş.'ye 25 yıllığına kiraya verilen merkezin kira bedeli, nihai proje maliyeti üzerinden belirlenecektir. Projeye ilişkin olarak inşaat ruhsatının alınmasına yönelik çalışmalara devam edilmekte olup, inşaat ruhsatının yılın son çeyreğinde alınması beklenmektedir.

Teknoloji ve Operasyon Merkezine bitişik parselde bulunan 21.305,29 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde ise karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje kapsamında, teknoloji ve operasyon merkezinde çalışanların temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik küçük bir alışveriş merkezi, ofis ve konuta (veya otele) yer verilmesi düşünülmektedir. Geliştirilecek karma proje ile ilgili olarak yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

İstanbul, Tuzla İlçesi, 1329 no.lu parselde kayıtlı arsa üzerinde "Çınarlı Bahçe" isimli konut projesi geliştirilecektir. Projeye ilişkin yasal izinler alınmış olup, konutların talep toplama ve ön satış faaliyetlerine Ekim ayının son haftası içerisinde başlanmıştır. Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m² olan ve 476 adet konuttan oluşan projenin, arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 117 milyon Türk Lirası olması beklenmektedir.

İzmir İli, Konak İlçesinde geliştirilmesi planlanan, konut ve alışveriş merkezinden oluşan ve konsept mimari projeleri hazır olan karma proje ile ilgili çalışmalara devam edilmektedir. Alınacak inşaat ruhsatına bağlı olarak, proje bünyesinde; yaklaşık 27.000 m² kiralabilir alanı olan alışveriş merkezi ile toplamda 29.000 m² satılabilir alanı olan ev-ofis ve konutun yer alması planlanmaktadır.

Şirketimiz İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde geliştireceği ofis projesine ilişkin çalışmalara, yılın üçüncü çeyreğinde de devam etmiştir. Arsa üzerinde yer alan bina geçtiğimiz dönemde yıkılmış, tapuda cins tashihi işlemleri tamamlanmış ve planlanan projenin mimari projesi, Belediye ve II

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğüne onaylanmıştır. Toplam geliştirme maliyeti arsa dahil 12,9 milyon ABD Doları olarak öngörülen projede, müteahhit seçimine ilişkin süreç devam etmekte olup, inşaatın yılın son çeyreğinde başlaması planlanmaktadır.

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. Toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 100 bin m² olan projenin toplam geliştirme maliyetinin ise yaklaşık 220 milyon Euro olması ve projenin 2012 yılının son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

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, 1998 yılından itibaren Rusya'da inşaat sektöründe faaliyet gösteren Kayı Holding A.Ş. ile yılın ilk çeyreğinde görüşmelere başlayan Şirketimiz, söz konusu görüşmeler neticesinde, yılın ikinci çeyreğinde, Kayı Holding A.Ş. ile "Hissedarlık Sözleşmesi" imzalamıştır. İmzalanan sözleşme çerçevesinde, Rusya Federasyonu sınırları içerisinde geliştirilecek gayrimenkul projelerine yatırım yapılması amacıyla, Kayı Holding A.Ş. ile birlikte, Hollanda'nın Amsterdam şehrinde, "Nest in Globe (NIG) B.V (Limited Şirket)" unvanı altında 90.000 Euro sermayeli bir Hollanda Şirketi kurulmuş ve şirket sermayesinin %50'sine kurucu ortak sıfatıyla iştirak edilmiştir. Ortak yatırıma ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

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

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

30.09.2011 tarihi itibarıyla portföy değerimiz 1.528 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

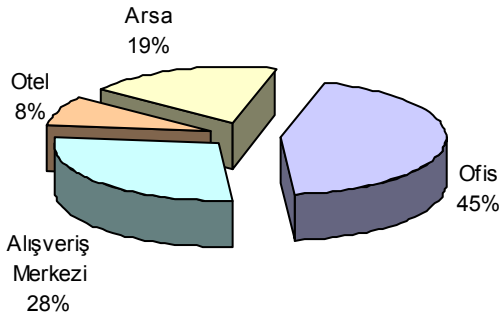
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	2008	2009	2010	Eylül 2011
Gayrimenkuller Toplamı	1.111.315	1.165.090	1.419.357	1.422.114
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	101.244	130.566	84.833	105.871
İştirakler	50	50	50	71
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.212.609	1.295.706	1.504.241	1.528.056

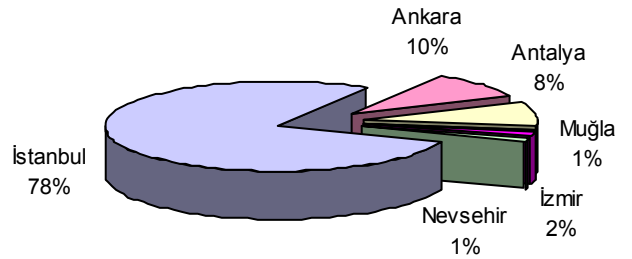
Şirketimizin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %93'ü gayrimenkul sektörde bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımlarımız kira geliri elde edilen taşınmazlar ile arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın ekspertiz değeri bazında dağılımı; %45'i ofis, %28'i alışveriş merkezi, %8'i otel ve %19'u arsa şeklindedir. ⁶

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.



Gayrimenkul portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlendirme raporlarının özetine **EK 1'**de, ekspertiz değerlerine ise **EK 2'**de yer verilmiştir.

⁶ Dağılım hesaplanırken; İstanbul Esenyurt (Marmarapark) ve daha önceki dönemlerde açıklanan portföy tablosunda "Binalar" bölümünde gösterilen Taksim Arsası (Taksim Binası) arsa yatırımı olarak dikkate alınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların değer bazında dağılımı; %51 ofis, %33 AVM, %10 otel ve %6 arsa şeklindedir. Kira geliri elde edilen taşınmazlarımız ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Ofisler	629.460.000	51%
İş Kuleleri - Kule 2&3	370.900.000	30%
Ankara İş Kulesi	96.000.000	8%
Maslak Binası	45.000.000	4%
Güneşli Operasyon Hizmet Binası	35.000.000	3%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	24.560.000	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	24.000.000	2%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	21.000.000	2%
Antalya Banka Hizmet Binası	13.000.000	1%
Alışveriş Merkezleri	402.100.000	33%
Kanyon Alışveriş Merkezi	285.000.000	23%
Real Hipermarket Binası	67.000.000	5%
Kule Çarşısı Alışveriş Merkezi	39.100.000	3%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.000.000	1%
Oteller	118.856.236	10%
Seven Seas Oteli	66.200.000	5%
Kemer Imperial Otel	38.656.236	3%
Lykia Lodge Kapadokya Otel	14.000.000	1%
Arsalar	72.000.000	6%
Esenyurt(Marmarapark) - 110 no.lu parsel	72.000.000	6%
Toplam	1.222.416.236	100%

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

Kira sözleşmelerimizin para birimi dağılımı %47'si ABD Doları, %17'si Euro ve %36'sı TL şeklinde olup, taşınmaz bazında kiralama bilgilerine **EK 3**'te yer verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30.09.2011 tarihi itibarıyla kira gelirimiz(üst hakkı geliri dahil) 70.7 milyon TL olup, kira gelirlerinin yaklaşık %52'si ofis, %27'si alışveriş merkezi, %13'ü otel ve %8'i arsa yatırımlarımızdan elde edilmektedir.

Arsa Yatırımları:

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

Arsa Yatırımları	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Proje Arsaları	203.668.304	75%
Tuzla 1 ve 2 no.lu parseller	56.398.304	21%
Tuzla 1329 no.lu parsel (Çınarlı Bahçe)	25.270.000	9%
İzmir Arsası	29.000.000	11%
Taksim Arsası	21.000.000	8%
Esenyurt(Marmarapark) 110 no.lu parsel ⁷	72.000.000	27%
Diğer Arsalardan	68.029.580	25%
Üsküdar Arsası	20.000.000	7%
Kartal Arsası	47.077.580	17%
Levent Arsası	952.000	0%
Toplam	271.697.884	100%

Proje arsaları:

Üzerinde hali hazırda proje geliştirilen veya proje geliştirmeye yönelik çalışmaların devam ettiği ve kısa vadede projeye başlanması öngörülen arsalar "proje arsaları" olarak nitelendirilmiştir.

- **Tuzla 1 no.lu parsel:** 44.395 m²'lik arsa üzerinde T. İş Bankası A.Ş. için Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi geliştirilecektir.
- **Tuzla 2 no.lu parsel:** 21.305 m²'lik arsa üzerinde karma proje geliştirilecek olup, proje kapsamında küçük bir alışveriş merkezi, ofis ve konutun(veya otel) yer alması planlanmaktadır.

Tuzla 1 ve 2 no.lu parsel 54,5 milyon TL bedel karşılığında, 2010 yılının Aralık ayında portföye dahil edilmiştir.

⁷ Esenyurt(Marmarapark) 110 no.lu parsel, kira geliri elde edilen bir arsa yatırımı olduğu için hem "kira geliri yaratan taşınmazlar" hem de "arsa yatırımları" içerisinde gösterilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- **Tuzla 1329 no.lu parsel:** "Çınarlı Bahçe" isimli konut projesi geliştirilecektir. 53.200 m² alana sahip arsanın proje geliştirilebilir alanı, Belediye tarafından yapılan ifraz ve terk işlemi sonrasında 40.983 m²'ye dönüşmüştür. 41 dönüm arsa üzerinde geliştirilecek projede, az katlı olarak planlanan 11 adet blokta, büyüklükleri 58-212 m² arasında değişen, 476 adet konut ünitesi yer alacaktır. Zengin peyzaj tasarımı ve koruma altına alınan koru alanının yer aldığı proje, yüksek standartlı teknoloji ve modern bir mimari anlayışla hayata geçirilecektir.

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

- **İzmir arsası:** 18.391 m²'lik arsa üzerinde konut ve alışveriş merkezinden oluşan karma proje geliştirilecektir. 45 ve 29 kattan oluşan konut kulelerinde, büyüklükleri 85-410 m² arasında değişen 16 farklı tipte, tamamı körfez manzaralı 176 adet ev-ofis ve konutun yer alması planlanmaktadır. İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün bir konsept ortaya koyacak olan proje, şehrin iki önemli merkezi durumundaki Karşıyaka ve Konak arasında kurulan bir köprü niteliğinde olacaktır. Yaşam ve kültür merkezi olarak planlanan 27.000 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinin üst kısmı ise kent parkı olarak tasarlanacak olup, mimari tasarımı Emre Arolat'a ait olan projenin, kentle bütünleşen mimarisıyla tüm kullanıcılar için bir tür kent parkı haline gelerek, 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 Şirketimize ait olması öngörülmektedir.

- **Taksim arsası:** 579 m²'lik arsa üzerinde 1. sınıf ofis projesi geliştirilecektir. Taşınmazın mevcut imar durumu dikkate alındığında, toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 3.144 m² olan ofislerden yıllık olarak yaklaşık 1,13 milyon ABD Doları kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- **Esenyurt (Marmarapark) 110 no.lu parsel:** Real Hipermarket binasının çevresinde bulunan 62.343,69 m² alana sahip parsel üzerinde, üst kullanım hakkı sahibi olan Marmarapark Gayrimenkul tarafından yap-işlet-devret modeli ile alışveriş merkezi projesi geliştirilmektedir. Üst kullanım hakkı süresi 72 yıl olup, üst kullanım hakkı süresinin sonunda söz konusu alışveriş merkezi Şirketimize devredilecektir. Yapılan anlaşma çerçevesinde, projeye ilişkin hali hazırda, yıllık yaklaşık 4,6 milyon ABD Doları üst hakkı geliri tahakkuk ettirilmekte olup, üst hakkı kira bedelinin ödenmesine ilişkin yükümlülük ise bu yılın Ekim ayında başlamıştır. Bu kapsamda 2011 yılı için kıst usulü ile 0,78 milyon ABD Doları+KDV, izleyen yıl için ise tam yıl olarak 2,9 milyon ABD Doları+KDV üst hakkı kira bedeli tahsil edilecektir.

Diğer Arsalar:

- **Üsküdar arsası:** 32.081 m²'lik arsa üzerinde Altunizade Konut Projesinin geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Kartal arsası:** Kartal Kentsel Dönüşüm Projesinin yakınında yer alan 77.327 m²'lik arsada orta vadede karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsanın mülkiyeti, kesinleşecek imar durumuna göre, karma proje geliştirmek üzere 2008 yılının Haziran ayında devralınmıştır. Arsaya ilişkin herhangi bir ödeme yapılmamış olup, arsa bedeli, hasılat paylaşım tutarları üzerinden ve hasılat paylaşım bedeli içerisinde olmak üzere bilahare ödenecektir. (Arsaya ilişkin borç bilançoda "uzun vadeli borçlar" kalemi altında gösterilmektedir.)
- **Levent arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı - 30.09.2011		
Döviz Varlıklar	58.555.132	55%
<i>Vadeli Döviz Tevdiat</i>	<i>58.250.150</i>	<i>55%</i>
<i>Vadesiz Döviz Tevdiat</i>	<i>304.982</i>	<i>0%</i>
TL Varlıklar	47.316.249	45%
<i>Vadeli TL Mevduat</i>	<i>37.575.713</i>	<i>35%</i>
<i>Vadesiz TL Mevduat</i>	<i>8.165</i>	<i>0%</i>
<i>Devlet Tahvili-Hazine Bonosu</i>	<i>9.272.261</i>	<i>9%</i>
<i>Yatırım Fonu</i>	<i>109.858</i>	<i>0%</i>
<i>Ters-repo</i>	<i>66.052</i>	<i>0%</i>
<i>Hisse Senedi</i>	<i>284.200</i>	<i>0%</i>
Genel Toplam	105.871.381	100%

Portföy değerimizin yaklaşık %7'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 105.871.381 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %55'lik bölümü döviz tevdiat hesaplarından, %35'lik kısmı TL mevduattan, %9'luk kısmı devlet tahvilinden, kalan kısım ise B tipi yatırım fonu katılma belgesi, ters-repo işlemi ve hisse senetlerinden oluşmaktadır.

Döviz tevdiat hesapları bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kuru ile devlet iç borçlanma senetleri ve hisse 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.

iii. İştirakler:

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

Nest in Globe (NIG) B.V (Limited Şirket), Temmuz 2011'de İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Kayı Holding A.Ş.'nin %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Hollanda'da kurulan şirketin temel

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

amaç ve faaliyet konusu otel başta olmak üzere yurt dışındaki muhtemel ticari gayrimenkul yatırımlarını araştırmak, bu kapsamda proje geliştirmek, inşaat ve yönetim işlerini yaptırmaktır.

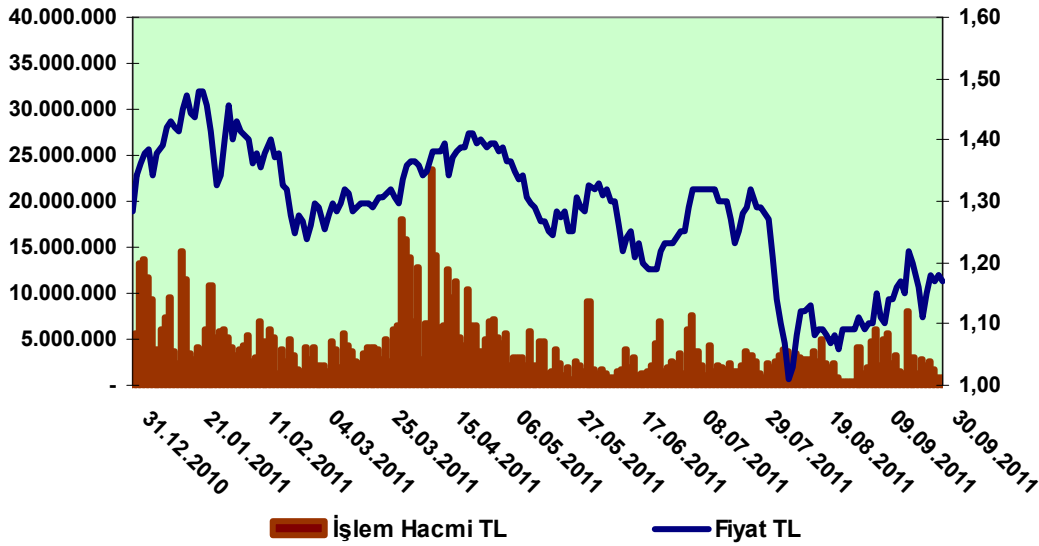
V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2011-30.09.2011 dönemi içinde hisse senedimizin günlük ortalama işlem hacmi, 4.269.801 TL olarak gerçekleşirken, 2010 yılı günlük ortalama işlem hacmine göre yaklaşık %42 oranında azalış göstermiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2009	4.290.012	1,17
Ocak-Aralık 2010	7.302.387	1,28
Ocak-Eylül 2011	4.269.801	1,17

(*) 2011 yılı içerisinde gerçekleştirilen sermaye artırımını sebebi ile kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (01.01.2011 - 30.09.2011)

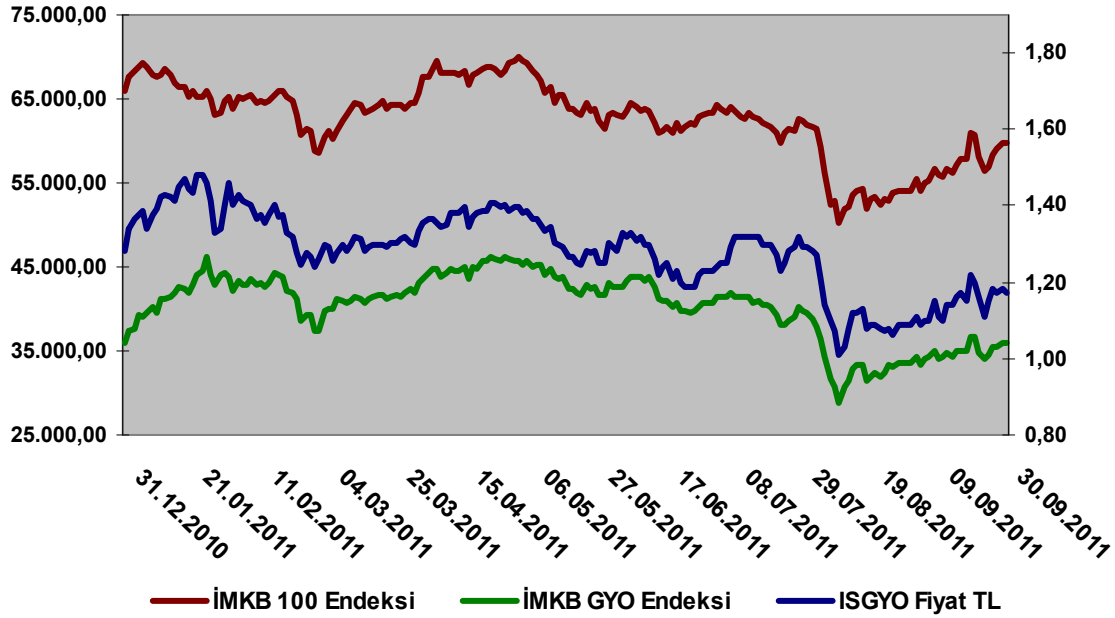


30.09.2011 tarihi itibarıyla, 2010 yıl sonu kapanış verilerine göre, İMKB 100 Endeksi ve hisse senedimiz yaklaşık olarak sırası ile %10 ve %9 oranında değer kaybederken, İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi'nin değerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 Temmuz-Eylül dönemi içerisinde toplam 22,3 milyon ABD Doları tutarında alım ve 11,7 milyon ABD Doları tutarında satım işlemi gerçekleştirmiştir.

30.09.2011 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 23 olup, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	Milyon TL
Emlak Konut GYO	6.000,0
Torunlar GYO	1.137,9
Sinpaş GYO	870,0
Akmerkez GYO	817,9
İş GYO	702,0
Diğer GYO'lar	2.212,7
Sektör Toplam Piyasa Değeri	11.740,5

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 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 konsolide hazırlanmaktadır.

30.09.2011 tarihli mali tablo verilerine göre, aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre %1,6 oranında artarak 1.113,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %90, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %10'dur.

30.09.2011 tarihi itibarıyla 116.090.909 TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %53'lük bölümü uzun vadeli banka kredisinden, %31'lik 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 %4'lük bölümü, İstanbul-Esenyurt 110 no.lu parselin üst hakkı karşılığında tahsil edilen tutardan, yaklaşık %3'lük bölümü ise Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

30.09.2011 itibarıyla net dönem karımız, geçen yılın aynı dönemine göre (30.09.2010) %17 oranında azalarak 30.250.212 TL olarak gerçekleşmiştir. Net dönem karındaki azalma büyük ölçüde kur farkından ve sabit kıymet değer düşüklüğündeki artıştan kaynaklanmaktadır. Diğer yandan, geçen yılın aynı dönemine göre, kira gelirlerimiz yaklaşık %17 oranında artış göstermiştir.

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 birimi tarafından, iç kontrol faaliyetleri ise iç denetim ve kontrol birimi 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %93'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 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Rapor tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerimizin %7'sini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar, şirket fonlarının yatırım harcamalarına yönlendirilinceye kadar para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu yatırımlarla bütünlük risk piyasa riski olup, faiz, kur, hisse senedi fiyatlarında meydana gelebilecek değişimler sonucu oluşan zarar ihtimalini ifade etmektedir.

Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, yönetimin belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

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 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.

VIII- ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Ödemenin Yapıldığı Kişi/Kurum	01.07.2011-30.09.2011 - TL
Yönetim ve Denetim Kurulu	78.203
Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	6.875
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	6.003
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	453.847
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	498.356
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	7.500
Akis Bağımsız Denetim ve SM Mali Müşavirlik A.Ş.	26.433

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camış Yatırım Holding A.Ş.	8,97
Diğer	4,70
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi
Ödenen Ücret	Otopark dışındaki yerler için m ² bazında işletme gideri kiracılar ve bir kısım yerler için sözleşmeye bağlı olarak Şirketimiz tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri, işletmecisi şirket tarafından fatura edilmektedir.

Portföy Yönetim Şirketi

Unvanı	İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	70
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	20
Diğer	10
Faaliyet Konusu	Portföy yönetimi
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	Yıllık bazda sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden 1 yıl süre ile uzatılmaktadır.
Hizmet Kapsamı	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 performansla bağlı komisyon (Nisbi getiri: portföyün dönem sonu getirisi ile karşılaştırma ölçütünün dönem sonu getirisi arasındaki fark)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Aracı Kurum

Unvanı	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeği 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.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeği 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, 31.12.2010 tarihi itibarıyla portföyde bulunan her bir varlık için; 2011 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Aysel Aktan	33,33
Nalan Karataş	33,33
Müge Alsancak	13,20
Ali Biberici	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, 2011 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

Bağımsız Denetim Şirketi

Unvanı	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Ferruh Tunç	14
Filiz Demiröz	10
Ebru Yardımcı	10
Murat Alsan	10
Diğer	55
Faaliyet Konusu	İşletmelerin yıllık finansal tablo ve diğer finansal bilgilerini, bu tablo ve bilgiler için belirlenen kriterlere uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla, genel kabul görmüş bağımsız denetim standartlarında öngörülen

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	gerekli tüm bağımsız denetim tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve değerlendirek rapora bağlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	24.03.2010 – 3 yıl
Hizmet Kapsamı	Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer ara dönemlerde uygulanan muhasebe politikaları ile uyumunu gözden geçirmek ve dikkate gelen hususları Şirket yönetimiyle paylaşmak.
Ödenen Ücret	Yıllık 40.500 \$ + KDV

Denetim-Tasdik ve Vergi Danışmanlığı Şirketi

Unvanı	Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Adnan Nas	40
Zeki Gündüz	15
Kadir Baş	15
Mehmet Faruk Sabuncu	15
Diğer	15
Faaliyet Konusu	Kanuni defter ve belgelerin, ilgili mali tabloların vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde denetimi, yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin mevzuata uygunluk kontrolü yapılarak tasdik edilmesi, Tam Tasdik Raporu'nun düzenlenmesi ve vergi danışmanlığı hizmeti
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 üçüncü çeyreğinde, Somali'de yaşanan kuraklık sebebi ile söz konusu ülkeye 30.000 TL tutarında bağış yapılmıştır.

Şirketimizin 30.09.2011 tarihi itibarıyla personel sayısı 42'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

Değerleme Konusu	İş Kuleleri Kule 2, Kule 3, Kule Çarşısı, Otopark
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	03.12.2010 Ö 358
Değerleme Tarihi	26.11.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m ² alanda kayıtlı kağıt iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 410.000.000 TL / KDV DAHİL 483.800.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	171.400.000

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.12.2010 Ö 354
Değerleme Tarihi	10.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 168 pafta, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287m ² arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 96.000.000TL / KDV DAHİL 113.280.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	27.405.000

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	03.12.2010 Ö 377
Değerleme Tarihi	25.11.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel , 10 ada 4.469,5 m ² alanda kayıtlı kağıt işhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 45.000.000 TL / KDV DAHİL 531.000.00 TL
Sigorta Değeri(TL)	12.500.000

Değerleme Konusu	Güneşli Operasyon Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2010 Ö 363
Değerleme Tarihi	28.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı köyü, Dereboyu mevkii, 4978 parsel 13.120,86 m ² alanda kayıtlı betonarme karkas bahçeli bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 35.000.000 TL / KDV DAHİL 41.300.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	25.300.000

Değerleme Konusu	Sirkeci Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2010 Ö 364
Değerleme Tarihi	17.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Eminönü ilçesi, Hobyar mahallesi,Hamidiye ve Yangın Ef. Çıkmazı sokağı 15 pafta, 422 ada, 18 parsel, 590 m ² alanda kayıtlı kağıt işhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 24.560.000 / KDV DAHİL 28.980.800 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.715.000

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	15.12.2010 Ö 360
Değerleme Tarihi	13.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Altındağ ilçesi, Fevziye mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m ² alanda kayıtlı kağıt bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 24.000.000 TL / KDV DAHİL 28.320.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	9.655.000

Değerleme Konusu	Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	03.12.2010 Ö 361
Değerleme Tarihi	02.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay mahallesi, 140 pafta, 1163 ada, 4 parsel 873 m ² alanda kayıtlı betonarme karkas apartman
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 21.000.000 TL / KDV DAHİL 24.780.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	4.890.000

Değerleme Konusu	Antalya Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2010 Ö 362
Değerleme Tarihi	14.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 34 pafta, 341 ada, 77 parsel 479 m ² alanda kayıtlı kağıt bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 13.000.000 TL / KDV DAHİL 15.340.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	1.840.000

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2010 Ö 355
Değerleme Tarihi	10.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m ² alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kağıt bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 285.000.000 TL / KDV DAHİL 336.300.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	116.925.000

Değerleme Konusu	Real Hipermarket Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2010 Ö 356
Değerleme Tarihi	24.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii'nde bulunan ve tapununun 21 ada, 243DN2B 244DN3C pafta, 102 ve 103 parselleri ile F21D24D4B pafta 109 ve 110 parsellerde toplam 22.331,45 m ² alanda kayıtlı alışveriş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 67.000.000 TL / KDV DAHİL 79.060.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	38.500.000

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	10.12.2010 Ö 359
Değerleme Tarihi	09.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m ² arsa üzerindeki kayıtlı kagir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 11.000.000 TL / KDV DAHİL 12.980.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.675.000

Değerleme Konusu	Seven Seas Oteli
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2010 Ö0357
Değerleme Tarihi	03.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Manavgat ilçesi, Sorgun köyü, Ayıgürü mevki, 997 ve 746 parselde kayıtlı 52.699 m ² arsa ve yapılaşmalar
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 66.200.000 TL / KDV DAHİL 78.116.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	23.500.000

Değerleme Konusu	Kemer Imperial Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	26.08.2010
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2010 – 10_400_0126_2
Değerleme Tarihi	15.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük Köyü, 615 parselde kayıtlı taşınmaz ve 102 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaz ile Çamyuva Köyü 120 ada 3 parselde toplam 54.600 m ² arsada kayıtlı taşınmazlar
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 38.656.256 TL / KDV DAHİL 45.614.358 TL
Sigorta Değeri(TL)	19.976.826

Değerleme Konusu	Lykia Lodge Kapadokya Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2010 – 10_400_0126_1
Değerleme Tarihi	14.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekez İlçesi, Uçhisar Köyü, Nar Deresi Mevkii, tapunun 30.K.1B Pafta, 122 Ada, 2 ve 3 parselde kayıtlı 40.236 m ² arsa ve üzerinde yer alan otel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 14.000.000 TL / KDV DAHİL 16.520.000TL
Sigorta Değeri(TL)	10.970.764

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2010 Ö0382
Değerleme Tarihi	24.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Köyü 21 adada yüzölçümleri toplamı 62.343,69 m ² olan parsel arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 72.000.000 TL / KDV DAHİL 84.960.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

Değerleme Konusu	Tuzla 1 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	11.10.2010
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.10.2010 – 10_400_126_3
Değerleme Tarihi	16.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 38.221.112 KDV DAHİL 45.100.912 TL

Değerleme Konusu	Tuzla 2 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	11.10.2010
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.10.2010 – 10_400_126_3
Değerleme Tarihi	16.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 18.177.192 TL / KDV DAHİL 21.449.087 TL

Değerleme Konusu	Tuzla 1329 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2010 Ö 352
Değerleme Tarihi	13.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Kanlımandıra Mevkii, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 53.200 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 25.270.000 TL / KDV DAHİL 29.818.600 TL

Değerleme Konusu	İzmir Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	08.12.2010 Ö 353
Değerleme Tarihi	06.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 29.000.000 TL / KDV DAHİL 34.220.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.255.000

Değerleme Konusu	Taksim Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2010 – 10_400_126/04
Değerleme Tarihi	09.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 21.000.000 TL / KDV DAHİL 24.780.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

Değerleme Konusu	Üsküdar Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2010 Ö .348
Değerleme Tarihi	15.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 212 pafta, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 20.000.000 TL / KDV DAHİL 23.600.000 TL

Değerleme Konusu	Kartal Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2010 Ö 350
Değerleme Tarihi	15.12.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mah., Hotmantepe-Yakacık yolu Mevkii, 53 pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399, 408 nolu, 2846 ada, 1 nolu ve 2847 ada, 1 nolu parsellerde kayıtlı 77.327 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 47.077.580 TL / KDV DAHİL 55.551.544 TL

Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	03.12.2010 Ö 347
Değerleme Tarihi	26.11.2010
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 981 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 981 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 952.000 TL / KDV DAHİL 1.123.360 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 2 EKSPERTİZ DEĞERLERİ TABLOSU

Gayrimenkul Adı	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
İş Kuleleri Kule 2	11.10.1999	26.11.2010	187.600.000
İş Kuleleri Kule 3	11.10.1999	26.11.2010	183.300.000
Kule Çarşısı	11.10.1999	26.11.2010	39.100.000
Ankara İş Kulesi	01.10.1999	10.12.2010	96.000.000
Maslak Binası	14.05.2001	25.11.2010	45.000.000
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	13.12.2010	24.000.000
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	02.12.2010	21.000.000
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	14.12.2010	13.000.000
Güneşli Operasyon Hizmet Binası	28.04.2008	28.12.2010	35.000.000
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.04.2008	17.12.2010	24.560.000
Seven Seas Oteli	28.06.2001	03.12.2010	66.200.000
Kemer Imperial Otel	06.12.2010	15.12.2010	38.656.236
Lykia Lodge Kapadokya Otel	07.10.2010	14.12.2010	14.000.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	10.12.2010	285.000.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2001	09.12.2010	11.000.000
Real Hipermarket Binası ¹	28.06.2001	24.12.2010	67.000.000
Esenyurt(Marmarapark) - 110 no.lu parsel	28.06.2001 02.05.2006	24.12.2010	72.000.000
Tuzla 1 no.lu parsel	08.12.2010	16.12.2010	38.221.112
Tuzla 2 no.lu parsel	08.12.2010	16.12.2010	18.177.192
Tuzla 1329 no.lu parsel	14.10.2009	13.12.2010	25.270.000
İzmir Arsası	27.12.2010	06.12.2010	29.000.000
Taksim Arsası	24.08.2010	09.12.2010	21.000.000
Üsküdar Arsası	22.03.2006	15.12.2010	20.000.000
Kartal Arsası	18.06.2008	15.12.2010	47.077.580
Levent Arsası ²	11.10.1999	26.11.2010	952.000

(1) 110 no.lu parselde komşu olan fakat üst hakkına konu edilmeyen parsellerin (Esenyurt-102 ve 103 no.lu parseller) toplam büyüklüğü 747,3 m²'dir. Parsellerden birinin üzerinde trafo olması nedeniyle, söz konusu parseller tevhid işlemine konu edilememiş olup, alan olarak küçük olmaları sebebiyle ekspertiz değerleri Real Hipermarket Binasının ekspertiz değerine dahil edilmektedir.

(2) Arsanın ekspertiz değeri olarak Emlak Vergisi Beyannamesi'ne esas m² birim rayiç bedeli esas alınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 3 KİRALAMA BİLGİLERİ

Gayrimenkul Adı	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
İş Kuleleri Kule 2	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	511.333 TL / 489.824 USD	1.244.087 TL
İş Kuleleri Kule 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	656.252 USD	956.400 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	567.442 TL / 24.368 USD	442.400 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	282.640 TL	288.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	16 Yıl	250.687 TL	210.500 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	16 Yıl	211.109 TL	181.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	16 Yıl	105.594 TL	87.000 TL
Güneşli Operasyon Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	210.115 USD	250.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	120.816 USD	154.000 TL
Seven Seas Otel	Magic Life Der Club International Tur. Hiz. A.Ş.	01.06.2004	7,5 Yıl	255.646 EURO	450.000 TL
Kemer Imperial Otel	Magic Life Der Club International Tur. Hiz. A.Ş.	01.01.2011	10 Yıl	145.833 EURO	141.667,00 €
Lykia Lodge Kapadokya Otel	Silkar Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş.	08.10.2010	12 Yıl	45.708 EURO	86.958 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	\$398.172 / 649.749 TL / 5.696 Euro	1.147.924 TL
Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	\$18.603 / 193.026 TL	176.055 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	\$7.991 / 17.489 TL	42.450 TL
Real Hipermarket Binası	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	149.410 EURO	250.000 TL
Esenyurt(Marmarapark) - 110 no.lu parsel ¹	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl		

(1) Kira başlangıç tarihi 01.10.2011 olup, aylık kira ve kira ekspertiz değerlerine önümüzdeki dönemde yer verilecektir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 4 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ TABLOSU

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	105.871.381	84.879.803
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	999.503.881	1.004.459.189
C	İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	70.761	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.970.123	3.887.978
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.110.416.146	1.093.226.970
E	Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	61.822.193	49.690.676
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	607.018	95.731
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	996.737.132	988.775.223
	Diğer Kaynaklar		51.249.803	54.665.340
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.110.416.146	1.093.226.970
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	96.139.010	71.804.484
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	20.952.000	952.000
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	20.761	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	50.000	50.000
J	Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	273.761	225.620
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)	Asgari / Azam Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	90%	92%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	10%	8%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	2%	0%	20%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	6%	5%	500%
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	9%	7%	10%