

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

30 EYLÜL 2012
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

I- ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 857.142,85 TL'lik bölümü A grubu ve 599.142.857,15 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmekte olup, Şirket'in 30.09.2012 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

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

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

Ortaklık Yapısı

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

MKK'nın 28.09.2012 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 294 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %42'si yabancı yatırımcıların elinde olup (31.12.2011; %35), bu oran Şirket sermayesinin yaklaşık %21'ine karşılık gelmektedir.

Yabancı payının hesaplanmasında; yabancı yatırımcılara saklama hizmeti veren en büyük üç kurumun takas saklama tutarları ile Şirketin fiili dolaşımda sayılan payları dikkate alınmaktadır. Geçen yıl sonu ile kıyaslandığında; 2012 yılının ilk dokuz ayında, yabancı yatırımcı payında önemli oranda artış olduğu görülmektedir.

Yönetim ve Denetim Kurulu

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

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

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

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

II- 1 OCAK 2012 – 30 EYLÜL 2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ

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

Ekonomik Gelişmeler

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

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

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

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

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

III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Teknoloji ve Operasyon Merkezine bitişik parselde bulunan 21.305,29 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde ise karma proje geliştirilecektir. Proje kapsamında, teknoloji ve operasyon merkezinde çalışanların temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik küçük bir alışveriş merkezi, ofis ve otele yer verilmesi düşünülmektedir. Geliştirilecek karma proje ile ilgili olarak yapı ruhsatı alınmış olup, kazı iksa çalışmalarına başlanmıştır.

İstanbul, Tuzla İlçesi, 1329 no.lu parselde kayıtlı arsa üzerinde "İstanbul'da Yeni Hayat" konseptiyle "Çınarlı Bahçe Tuzla" isimli konut projesi geliştirilmektedir. Tarihi ve kültürel özellikleriyle Tuzla, İstanbul için önemli bir değer olmasının yanı sıra son dönemlerdeki yatırımlarla da hızla gelişen bir bölge konumundadır. İstanbul'daki yerleşim alanlarının doğuda bu bölgeye doğru genişlemesi ve bu sebeple bölgedeki gerek konut gerekse ticari yatırımların artması, Tuzla'ya olan ilgiyi günden güne artırmaktadır. E-5 Karayoluna ve yeni planlanan Tuzla Marina Projesi'ne 3 km. mesafede bulunan Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi, Tuzla'nın sayfiye özelliğine yakışır bir şekilde az katlı evlerden oluşmaktadır. Projeye ilişkin yasal izinler yıl içerisinde alınmış olup, konutların talep toplama ve ön satış faaliyetlerine Ekim ayının son haftası içerisinde başlanmıştır. Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m² olan ve 476 adet konuttan oluşan projenin, arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 117 milyon Türk Lirası olması beklenmektedir. Proje inşaatına Aralık 2011 döneminde başlanmış olup, 30 Eylül 2012 itibarıyla projede yer alan konutların 393 adetinin satışı gerçekleşmiştir.

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

İzmir İli, Konak İlçesinde geliştirilmesi planlanan, konut ve alışveriş merkezinden oluşan ve konsept mimari projeleri hazır olan karma projenin Eylül 2012 döneminde üst yapı inşaat ruhsatı alınmıştır. Arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin 150 milyon USD olması beklenmekte olup, alınacak inşaat ruhsatına bağlı olarak proje bünyesinde; yaklaşık 24.000 m² kiralalanabilir alanı olan alışveriş merkezi ile 45 ve 29 kattan oluşan ve toplamda 30.000 m² satılabilir alanı olan iki kulede, büyüklükleri 83 - 425 m² arasında değişen 18 farklı tipte, tamamı körfez manzaralı 176 adet ev-ofis ve konutun yer alması planlanmaktadır. İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün bir konsept ortaya koyacak olan proje, şehrin iki önemli merkezi durumundaki Karşıyaka ve Konak arasında kurulan bir köprü niteliğinde olacaktır. Mimari tasarımı Emre Arolat'a ait olan projenin, kentle bütünleşen mimarisiyle tüm kullanıcılar için bir tür kent parkı haline gelerek, İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir. Projenin hafriyat, zemin iksa ve temel inşaat işlerine Ağustos 2012 döneminde başlanmıştır.

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

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

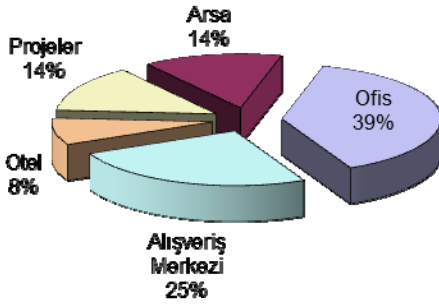
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

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

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

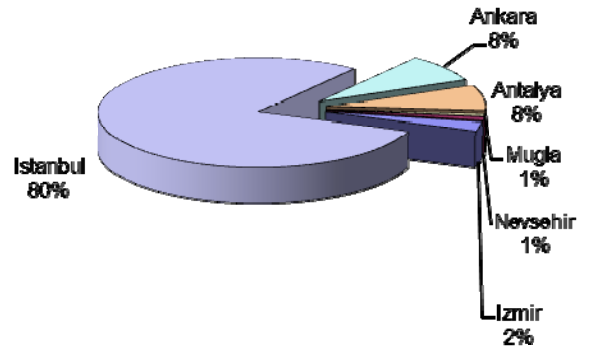
Şirketin portföy yatırımlarının piyasa değerleri bazında yaklaşık %95'i gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü



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

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



² Dağılım yapılırken, Tuzla Projeleri, Taksim Ofis Projesi ve İzmir Karma Proje gayrimenkul projeleri içerisinde; İstanbul Esenyurt 110 no.lu parsel (Marmarapark) ve yeni alınan Ataşehir Finans Merkezi Arsası ise arsalar içerisinde dikkate alınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

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

| Binalar | Alış Tarihi | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) | Dağılımı (%) |
|---|--------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------|
| Ofisler | | | 678.130.000 | 51% |
| İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3 | 11.10.1999 | 01.12.2011 | 406.280.000 | 30% |
| Ankara İş Kulesi | 01.10.1999 | 28.11.2011 | 97.000.000 | 7% |
| Maslak Binası | 14.05.2001 | 01.12.2011 | 49.000.000 | 4% |
| Güneşli-Operasyon Hizmet Binası | 28.04.2008 | 01.12.2011 | 39.000.000 | 3% |
| Sirkeci Banka Hizmet Binası | 18.04.2008 | 05.12.2011 | 27.600.000 | 2% |
| Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası | 28.12.2004 | 30.11.2011 | 24.300.000 | 2% |
| Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası | 29.12.2004 | 25.11.2011 | 21.300.000 | 2% |
| Antalya-Banka Hizmet Binası | 29.12.2004 | 08.12.2011 | 13.650.000 | 1% |
| Alışveriş Merkezleri | | | 442.620.000 | 33% |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | 24.01.2001 | 01.12.2011 | 315.000.000 | 24% |
| Real Hipermarket Binası | 28.06.2001 | 14.12.2011 | 72.500.000 | 5% |
| Kule Çarşı | 11.10.1999 | 01.12.2011 | 43.720.000 | 3% |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | 19.03.2011 | 11.11.2011 | 11.400.000 | 1% |
| Oteller | | | 138.650.000 | 10% |
| Seven Seas Oteli | 28.06.2011 | 03.12.2011 | 75.950.000 | 6% |
| Kemer Imperial Otel | 06.12.2010 | 21.11.2011 | 44.450.000 | 3% |
| Lykia Lodge Kapadokya Otel | 07.10.2010 | 22.11.2011 | 18.250.000 | 1% |
| Arsalar | | | 79.250.000 | 6% |
| Esenyurt (Marmarapark)-110 no.lu parsel | 28.06.2001 02.05.2006 | 14.12.2011 | 79.250.000 | 6% |
| Toplam | | | 1.338.650.000 | 100% |

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kira sözleşmelerinin para birimi dağılımı %32'si ABD Doları, %15'i Euro ve %53'ü TL şeklinde olup, taşınmaz bazında kiralama bilgileri şu şekildedir:

| Gayrimenkuller | Kiracının Adı | Kira Başlangıç Tarihi | Kira Süresi | Kira Değeri | Kira Ekspertiz Değeri |
|---|--|-----------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|
| İş Kuleleri Kule 2 | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 555.847 TL / 523.523 USD | 821.921 USD |
| İş Kuleleri Kule 3 | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 1.192.457 TL | 956.400 TL |
| Ankara İş Kulesi | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 652.227 TL | 610.000 TL |
| Maslak Binası | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 306.369 TL | 305.000 TL |
| Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası | Türkiye İş Bankası A.Ş. | 01.01.2005 | 15 yıl | 272.697 TL | 210.500 TL |
| Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası | Türkiye İş Bankası A.Ş. | 01.01.2005 | 15 Yıl | 229.644 TL | 181.000 TL |
| Antalya-Banka Hizmet Binası | Türkiye İş Bankası A.Ş. | 01.01.2005 | 15 Yıl | 114.865 TL | 87.000 TL |
| Güneşli-Operasyon Hizmet Binası | Türkiye İş Bankası A.Ş. | 01.05.2008 | 15 Yıl | 214.948 USD | 250.000 TL |
| Sirkeci Banka Hizmet Binası | Türkiye İş Bankası A.Ş. | 01.05.2008 | 15 Yıl | 123.595 USD | 154.000 TL |
| Seven Seas Otel | Magic Life Der Club International Tur. Hiz. A.Ş. | 01.01.2012 | 10 Yıl | 175.000 EURO | 179.167 EUR |
| Kemer Imperial Otel | Magic Life Der Club International Tur. Hiz. A.Ş. | 01.01.2011 | 10 Yıl | 145.833 EURO | 141.667 EUR |
| Lykia Lodge Kapadokya Otel | Silkar Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş. | 08.10.2010 | 12 Yıl | 56.250 EURO | 86.958 TL |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 768.859 TL / 373.946 USD / 5.850 EURO | 1.147.924 TL |
| Kule Çarşı | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 9.016 USD / 286.246 TL | 176.055 TL |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 8.231 USD / 19.040 TL | 42.450 TL |
| Real Hipermarket Binası | Real Hipermarketler Zinciri A.Ş. | 01.07.2007 | 20 Yıl | 158.290 EURO | 250.000 TL |
| Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel | Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş. | 01.10.2011 | 72 Yıl | 241.667 USD | 270.830 USD |

30.09.2012 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (üst hakkı geliri dahil) 81 milyon TL olup, kira gelirlerinin yaklaşık %54'ü ofis, %28'i alışveriş merkezi, %10'u otel ve %8'i arsa yatırımlarımızdan elde edilmektedir.

Projeler:

| Projeler | Alış Tarihi | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) | Dağılımı |
|--|-------------|------------------|-----------------------|-------------|
| Teknoloji ve Operasyon Merkezi & Karma Proje | 08.12.2010 | 30.11.2011 | 110.970.000 | 46% |
| Çınarlıbahçe Tuzla Konut Projesi | 14.10.2009 | 27.09.2012 | 65.000.000 | 27% |
| Taksim Ofis Projesi | 24.08.2010 | 21.11.2011 | 21.350.000 | 9% |
| İzmir Karma Proje | 27.12.2010 | 08.12.2011 | 46.000.000 | 19% |
| Toplam | | | 243.320.000 | 100% |

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

- **Cınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi:** Söz konusu proje *Tuzla 1329 no.lu parsel* üzerinde geliştirilmektedir. Yaklaşık 41 dönüm³ arsa üzerinde geliştirilen projede, az katlı olarak planlanan 11 adet blokta, büyüklükleri 58-212 m² arasında değişen 476 adet konut ünitesi yer almaktadır. Zengin peyzaj tasarımı ve koruma altına alınan koru alanının yer aldığı proje, yüksek standartlı teknoloji ve modern bir mimari anlayışla hayata geçirilmiştir. Şirket yönetimi tarafından 476 adet konutun 30 adetinin satılmayarak yatırım amaçlı portföyünde tutulması yönünde karar almıştır.

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

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

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

- **İzmir Karma Proje:** 18.391 m²'lik arsa üzerinde konut, home ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma proje geliştirilecektir. 45 ve 29 kattan oluşan konut kulelerinde, büyüklükleri 83-425 m² arasında değişen 18 farklı tipte, tamamı körfez manzaralı 176 adet home ofis ve konutun yer alması planlanmaktadır. İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün bir konsept ortaya koyacak olan proje, şehrin iki önemli merkezi durumundaki Karşıyaka ve Konak arasında kurulan bir köprü niteliğinde olacaktır. Yaşam ve kültür merkezi olarak planlanan 24.000 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinin üst kısmı ise kent parkı olarak tasarlanacak olup, mimari tasarımı Emre Arolat'a ait olan projenin, kentle bütünleşen mimarisiyle İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir.

İzmir arsası, 2010 yılının Aralık ayında, 12 milyon ABD Doları karşılığında T. İş Bankası A.Ş.'den satın alınmış olup, Banka ile yapılan anlaşma çerçevesinde; proje bünyesinde yapılacak konutların satılması halinde satışlardan elde edilecek net karın, kiralanması halinde ise kiraya verilmesinden elde edilecek net gelirin Banka ile yarı yarıya paylaşılması; geliştirilecek alışveriş merkezinin ise kiraya verilmesi ve gelirlerinin tamamının Şirkete ait olması öngörülmektedir.

Arsa Yatırımları:

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

| Arsa Yatırımları | Alış Tarihi | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) | Dağılımı (%) |
|--|-------------|------------------|-----------------------|--------------|
| Esenyurt(Marmarapark) - 110 no.lu parsel | 28.06.2001 | 14.12.2011 | 79.250.000 | 31,97% |
| Üsküdar Arsası | 22.03.2006 | 02.12.2011 | 20.200.000 | 8,15% |
| Kartal Arsası | 18.06.2008 | 08.12.2011 | 52.423.000 | 21,15% |
| Levent Arsası | 11.10.1999 | 01.12.2011 | 990.000 | 0,40% |
| İstanbul Finans Merkezi Arsası | 18.07.2012 | 12.07.2012 | 95.000.000 | 38,33% |
| Toplam | | | 247.863.000 | |

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- **Esenyurt (Marmarapark) 110 no.lu parsel:** Real Hipermarket binasının çevresinde bulunan 62.343,69 m² alana sahip parsel üzerinde, üst kullanım hakkı sahibi olan Marmarapark Gayrimenkul tarafından yap-işlet-devret modeli ile alışveriş merkezi projesi geliştirilmektedir. Üst kullanım hakkı süresi 72 yıl olup, üst kullanım hakkı süresinin sonunda söz konusu alışveriş merkezi Şirkete devredilecektir. Yapılan anlaşma çerçevesinde, projeye ilişkin hali hazırda, yıllık yaklaşık 5 milyon ABD Doları üst hakkı geliri tahakkuk ettirilmekte olup, üst hakkı kira bedelinin ödenmesine ilişkin yükümlülük ise 2011 yılının Ekim ayında başlamıştır. Bu kapsamda, 2012 yılından itibaren yıllık 2,9 milyon ABD Doları+KDV'den başlamak üzere üst hakkı kira bedeli tahsil edilecektir.
- **Üsküdar arsası:** 32.081 m²'lik arsa üzerinde Altunizade Konut Projesinin geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Kartal arsası:** Kartal Kentsel Dönüşüm Projesinin yakınında yer alan 77.327 m²'lik arsada orta vadede karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsanın mülkiyeti, kesinleşecek imar durumuna göre, karma proje geliştirmek üzere 2008 yılının Haziran ayında devralınmıştır. Arsaya ilişkin herhangi bir ödeme yapılmamış olup, arsa bedeli⁴ hasılat paylaşım tutarları üzerinden ve hasılat paylaşım bedeli içerisinde olmak üzere bilahare ödenecektir.
- **Levent arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

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

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

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

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

Döviz tevdiat hesapları bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kuru ile devlet iç borçlanma senetleri ve yatırım fonu ise bilanço tarihinde ilan edilen birim pay değeri ile değerlendirilmektedir. Portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

iii. İştirakler:

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

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

V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

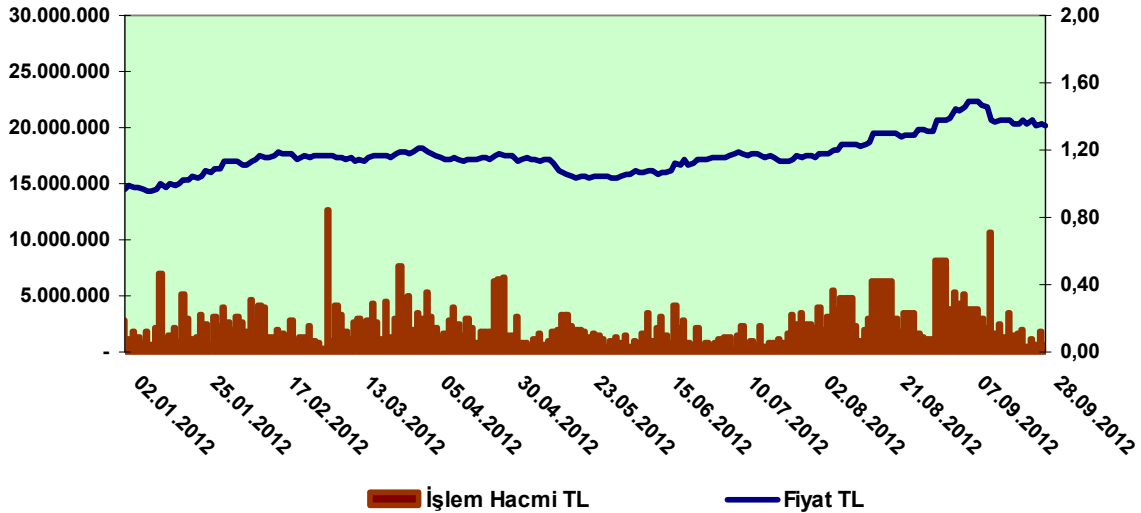
30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket, 804 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %6'sını temsil etmektedir.

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

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

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

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği

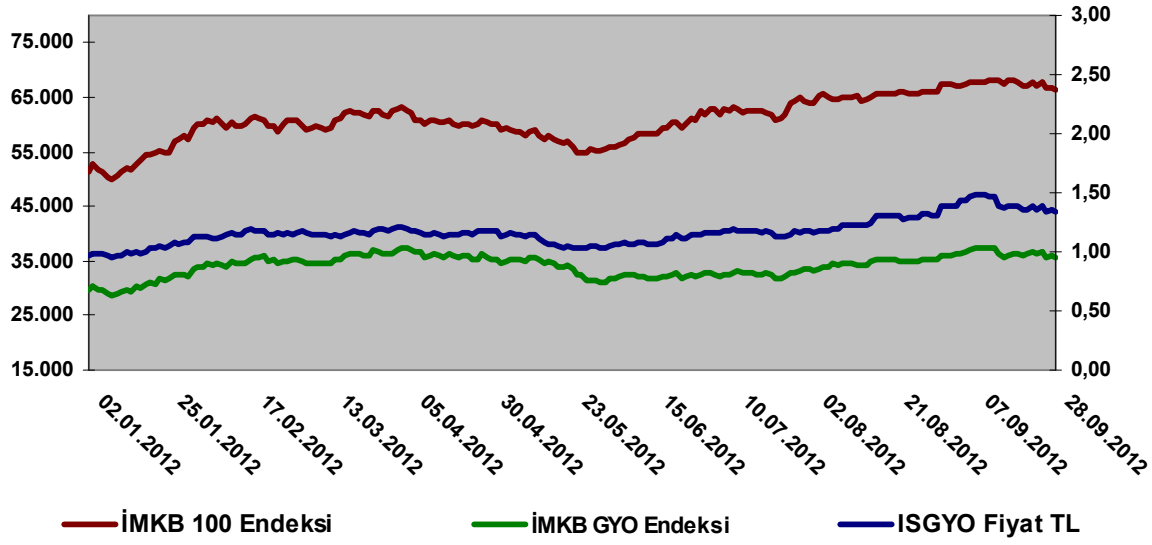


İMKB'nin aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar Şirket hisse senedine ilişkin olarak yılın ilk dokuz aylık dönemi içerisinde 6,5 milyon dolar tutarında alış, 9,6 milyon dolar tutarında satış işlemi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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İMKB 100, İMKB GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

VI- MALİ TABLOLAR

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

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

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

30.09.2012 tarihi itibarıyla 250,09 milyon TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %56'lık bölümü banka kredisinden, %14'lük kısmı ise Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'den devralınan İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (35,9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %1'lik bölümü Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

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

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

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

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

ii) Finansal Borçlar

Kullanılan kredilere ilişkin detaylar şu şekildedir:

| Para birimi | Faiz Oranı % | Döviz Tutarı (USD) | Kısa Vadeli TL | Uzun Vadeli TL | Açıklama |
|-----------------------|--------------|--------------------|----------------|----------------|--|
| Amerikan Doları (USD) | Libor +2,5 | 50.000.000 | - | 89.235.000 | Qinvest LLC danışmanlığında QIB aracılığıyla kullanılmıştır. |

| Para birimi | Faiz Oranı % | Döviz Tutarı (EUR) | Kısa Vadeli TL | Uzun Vadeli TL | Açıklama |
|-------------|--------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|
| Avro (EUR) | Euribor+3,5 | 21.825.000 | 5.598.112 | 44.784.900 | T.İş Bankası A.Ş.den kullanılmıştır. |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

VII- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

Şirketin risk yönetimi faaliyetleri, 2005 yılından itibaren faaliyet göstermekte olan "Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü" (Risk Birimi) tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Müdürlük, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar 30.09.2012 itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %95'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere Şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

30.09.2012 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %5'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar, şirket fonlarının yatırım harcamalarına yönlendirilinceye kadar para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu yatırımlarla bütünleşik risk piyasa riski olup; faiz, kur, hisse senedi fiyatlarında meydana gelebilecek değişimler sonucu oluşan zarar ihtimalini ifade etmektedir. Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, yönetimin belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

VIII- ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

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

İşletmecisi Şirket

| | |
|-------------------------------------|---|
| Unvanı | İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı % |
| T.İş Bankası A.Ş. | 86,33 |
| Camiş Yatırım Holding A.Ş. | 8,97 |
| Diğer | 4,70 |
| Faaliyet Konusu | Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi) |
| Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi | - |
| Hizmet Kapsamı | Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi |
| Ödenen Ücret | Otopark dışındaki yerler için m ² bazında işletme gideri kiracılar ve bir kısım yerler için sözleşmeye bağlı olarak İş GYO tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri, 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 | İş GYO tarafından belirlenen limitler dahilinde sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimi |
| Ödenen Ücret | 3 aylık dönemler itibarıyla ortalama portföy değeri üzerinden üç aylık onbinde 5 portföy yönetimi komisyonu + Nisbi getiri üzerinden performansa bağlı komisyon (Nisbi getiri: portföyün dönem sonu getirisi ile karşılaştırma ölçütünün dönem sonu getirisi arasındaki fark) |

Aracı Kurum

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

| | |
|-------------------------------------|---|
| T.İş Bankası A.Ş. | 65,65 |
| İş Factoring Finansman Hizm. A.Ş. | 2,43 |
| İş Finansal Kiralama A.Ş. | 2,43 |
| Diğer | 29,49 |
| Faaliyet Konusu | Aracı kurum sıfatıyla sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak |
| Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi | 15.07.2009 – Süresiz |
| Hizmet Kapsamı | Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla İş GYO nam ve hesabına alınması, satılması, takas ve saklama kuruluşlarında saklanması ve yatırım araçlarından doğan hakların kullanılması ile repo-ters repo işlemlerinin yapılması |
| Ödenen Ücret | İşlem bazında ödenmektedir. |

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

| | |
|-------------------------------------|---|
| Unvanı | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı % |
| Halil Dönmez | 22 |
| Davut Cüneyt Özrifaioğlu | 15,6 |
| Gökhan Çebi | 15,6 |
| Ali Ozan Firuzbay | 15,6 |
| Saadet Selda Akay | 15,6 |
| Deniz Arslan | 15,6 |
| Faaliyet Konusu | Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek. |
| Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi | - |
| Hizmet Kapsamı | SPK'nın Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 31.12.2011 tarihi itibarıyla portföyde bulunan her bir varlık için; 2012 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak. |
| Ödenen Ücret | İş bazında belirlenecektir. |

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

| | |
|-------------------------------------|--|
| Unvanı | Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı % |
| Aysel Aktan | 33,33 |
| Nalan Karataş | 33,33 |
| Müge Alsancak | 13,20 |
| Zehra Uğurlu | 10,01 |
| Olca Serdar Yılmaz | 10,12 |
| Faaliyet Konusu | Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız, tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak. |
| Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi | - |
| Hizmet Kapsamı | SPK'nın Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 2012 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak. |
| Ödenen Ücret | İş bazında belirlenecektir. |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Bağımsız Denetim Şirketi

| | |
|-------------------------------------|---|
| Unvanı | Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı % |
| Ferruh Tunç | 14 |
| Filiz Demiröz | 10 |
| Ebru Yardımcı | 10 |
| Murat Alsan | 10 |
| Diğer | 55 |
| Faaliyet Konusu | İşletmelerin yıllık finansal tablo ve diğer finansal bilgilerini, bu tablo ve bilgiler için belirlenen kriterlere uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla, genel kabul görmüş bağımsız denetim standartlarında öngörülen gerekli tüm bağımsız denetim tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve değerlendirerek rapora bağlamak. |
| Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi | 24.03.2010 - 3 yıl |
| Hizmet Kapsamı | Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer ara dönemlerde uygulanan muhasebe politikaları ile uyumunu gözden geçirmek ve dikkate gelen hususları Şirket yönetimiyle paylaşmak. |
| Ödenen Ücret | Yıllık 40.500 \$ + KDV |

Denetim-Tasdik ve Vergi Danışmanlığı Şirketi

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

X- DİĞER KONULAR

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

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

2012 yılı içerisinde yapılmış yardım ve bağışlarımız bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30.09.2012 tarihi itibarıyla personel sayısı 52'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Çarşı, Otopark |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 14.11.2011 |
| Raporu Hazırlayan | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 20.12.2011 Öİ 262 |
| Değerleme Tarihi | 01.12.2011 |
| Rapor Türü | Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu |
| Tapu Bilgileri | İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kagir iş merkezi |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV HARİÇ 450.000.000 TL / KDV DAHİL 531.000.000 TL |
| Sigorta Değeri(TL) | 187.990.000 |

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

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

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

| | |
|---|---|
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV HARIÇ 39.000.000 TL / KDV DAHİL 46.020.000 TL |
| Sigorta Değeri(TL) | 16.560.000 |

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

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

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | Kemer Imperial Otel |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 01.11.2011 |
| Raporu Hazırlayan | HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 20.12.2011 – 2011_400_114 |
| Değerleme Tarihi | 21.11.2011 |
| Rapor Türü | Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu |
| Tapu Bilgileri | Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük Köyü, 615 parselde kayıtlı taşınmaz ve 102 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaz ile Çamyuva Köyü 120 ada 3 parselde toplam 54.600 m2 arsada kayıtlı taşınmazlar |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV HARIÇ 44.450.000 TL / KDV DAHİL 52.451.000 TL |
| Sigorta Değeri(TL) | 25.448.044 |

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

| | |
|---|---|
| Değerleme Konusu | Kanyon Alışveriş Merkezi |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 14.11.2011 |
| Raporu Hazırlayan | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 20.12.2011 Öİ. 274 |
| Değerleme Tarihi | 01.12.2011 |
| Rapor Türü | Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu |
| Tapu Bilgileri | İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kağıt bina |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV HARIÇ 315.000.000 TL / KDV DAHİL 371.700.000 TL |
| Sigorta Değeri(TL) | 128.250.000 |

| | |
|---|---|
| Değerleme Konusu | Mallmarine Alışveriş Merkezi |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 14.11.2011 |
| Raporu Hazırlayan | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 20.12.2011 Öİ. 0275 |
| Değerleme Tarihi | 11.11.2011 |
| Rapor Türü | Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu |
| Tapu Bilgileri | Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV HARIÇ 11.400.000 TL / KDV DAHİL 13.452.000 TL |
| Sigorta Değeri(TL) | 7.207.000 |

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

| | |
|---|---|
| Değerleme Konusu | Kartal arsası |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 14.11.2011 |
| Raporu Hazırlayan | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 20.12.2011 Öİ. 267 |
| Değerleme Tarihi | 08.12.2011 |
| Rapor Türü | Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu |
| Tapu Bilgileri | İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mah., Hotmantepe-Yakacık yolu Mevkii, 53 pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399, 408 nolu, 2846 ada, 1 nolu ve 2847 ada, 1 nolu parsellerde kayıtlı 77.327 m2 arsa |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV HARİÇ 52.423.000 TL / KDV DAHİL 61.859.140 TL |

| | |
|---|---|
| Değerleme Konusu | Levent arsası |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 14.11.2011 |
| Raporu Hazırlayan | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 20.12.2011 Öİ 263 |
| Değerleme Tarihi | 01.12.2011 |
| Rapor Türü | Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu |
| Tapu Bilgileri | İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 981 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 981 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV HARİÇ 990.000 TL / KDV DAHİL 1.168.200 TL |

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

EK 2 PORTFÖY SINIRLAMALARININ KONTROLÜ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler | İlgili düzenleme | 30 Eylül 2012 | 31 Aralık 2011 |
|---|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b) | 98.236.476 | 111.957.490 |
| Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, | | 1.159.322.0 | 1.024.268.2 |
| B gayrimenkule dayalı haklar | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a) | 24 | 28 |
| C İştirakler | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b) | 264.952 | 196.556 |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g) | - | - |
| Diğer varlıklar | | 42.866.011 | 21.431.670 |
| | | 1.300.689.4 | 1.157.853.9 |
| D Toplam varlıklar (aktif toplamı) | Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i) | 63 | 44 |
| E Finansal borçlar | Seri:VI, No:11, Md. 35 | 140.179.777 | 53.335.935 |
| F Diğer finansal yükümlülükler | Seri:VI, No:11, Md. 35 | 1.163.795 | 44.108 |
| G Finansal kiralama borçları | Seri:VI, No:11, Md. 35 | - | - |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g) | - | - |
| | | 1.053.189.4 | 1.033.355.4 |
| I Özkaynaklar | Seri:VI, No:11, Md. 35 | 31 | 10 |
| Diğer kaynaklar | | 106.156.460 | 71.118.491 |
| | | 1.300.689.4 | 1.157.853.9 |
| D Toplam kaynaklar | Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i) | 63 | 44 |

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

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