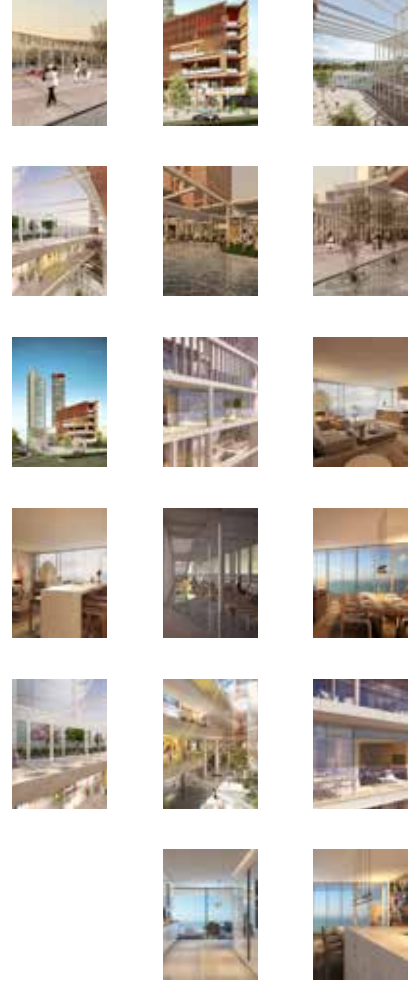




İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



20  
FAALİYET  
RAPORU 12





İş GYO doğru zaman, doğru lokasyon ve doğru fiyatlamayla birlikte fizibilite çalışmalarının detaylı analizlere dayandırılması sonucunda her projesinin istikrarlı bir şekilde süreceğini öngörmektedir. Faaliyet gösterdiği sektörün öncü kurumlarından biri olan İş GYO sektörü ve Şirket'i ileriye taşıyacak, sürdürülebilir büyüme ivmesini kuvvetlendirecek atılımlarını sürdürecektir.

## İÇİNDEKİLER

1	KISACA İŞ GYO
1	VİZYON, MİSYON VE HEDEFLER
2	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI
4	OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ
5	GENEL KURUL TOPLANTISI VE KATILIM
6	BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER
8	HİSSE SENEDİ PERFORMANSI
9	İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIRBAŞLARI
10	YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI
14	GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI
18	YÖNETİM KURULU VE DENETİM KURULU
22	ÜST YÖNETİM
24	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI
25	DANIŞMANLIK, DENETİM, DERECELENDİRME VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR
26	2012 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ
30	PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ FAALİYETLERİ
32	İÇ DENETİM VE KONTROL
33	RİSK YÖNETİMİ
34	İNSAN KAYNAKLARI
36	KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK
37	SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR
38	YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ
41	PORTFÖY BİLGİLERİ
76	KÂR DAĞITIM POLİTİKASI
77	KÂR DAĞITIM TABLOSU
78	TÜRK TİCARET KANUNU'NUN HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN DENETÇİLER RAPORU
79	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU
91	BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

# KISACA İŞ GYO

KURULDUĞU GÜNDEN BU YANA SAĞLIKLI BİR BÜYÜME SÜRECİ İZLEYEN İŞ GYO, ÜYESİ OLDUĞU İŞ BANKASI GRUBU'NUN KÖKLÜ KURUMSAL İLKELERİ VE MALİ GÜCÜYLE DESTEKLEDİĞİ PİYASA İTİBARINI, SEKTÖREL VİZYONU VE SEÇKİN PROJELERİYLE PEKİŞTİRMEKTEDİR.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (İş GYO), güçlü portföyü ve mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biridir.

İş GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdüren bir portföy yönetim şirketidir.

İş GYO, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin, Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi 6 Ağustos 1999 tarihinde devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur.

Kurulduğu günden bu yana sağlıklı bir büyüme süreci izleyen İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel vizyonu ve seçkin projeleriyle pekiştirmektedir.

İş GYO, çeşitlendirilmiş ve dengeli portföy yapısıyla yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklıdır.

Nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkanlarıyla yeni yatırımlarını kesintisiz hayata geçiren İş GYO, büyüme ivmesini artırarak sektördeki konumunu ileri taşımayı hedeflemektedir.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Şirket Künyesi

Kuruluş Tarihi	6 Ağustos 1999
Çıkarılmış Sermayesi	600.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	1-3 Aralık 1999/1,4 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil No	402908
Ticaret Sicil Memurluğu	İstanbul
İMKB İşlem Kodu	ISGYO

## VİZYON, MİSYON VE HEDEFLER

### Vizyon

Gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla küresel ölçekte ve örnek bir şirket olmak; portföy büyüklüğünü yıllar itibarıyla istikrarlı bir şekilde artırmak ve büyümeyi sürdürmek.

### Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır mekanlar oluşturmak. Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek sürdürülebilir büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

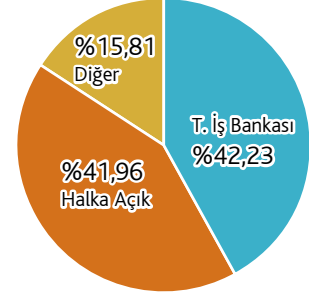
### Hedefler

Hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek. Sektördeki öncü ve lider konumunu koruyup güçlendirmek.

# SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

	TL	%
T. İş Bankası A.Ş.	253.409.693	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	42.650.356	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	28.636.488	4,77
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	7.953.899	1,33
Diğer	15.579.792	2,60
Halka Açık Kısım	251.769.772	41,96
<b>Toplam</b>	<b>600.000.000</b>	<b>100,00</b>



## Sermaye Yapısı

Şirket'in 600.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırıldıktan sonra, Şirketimizin dolaylı gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Dönem içerisinde, bedelli veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmamış, Şirket'in sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Yeni SPK düzenlemesi ve TTK kapsamında Şirketler, payların geri alımı için hazırladıkları ve kamuya açıkladıkları geri alım programı kapsamında kendi paylarını iktisap edebilmektedir. İş GYO, 2012 faaliyet yılı içerisinde kendi paylarını iktisap etmeye ilişkin herhangi bir geri alım programı açıklamamış ve geri alım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

Şirket, SPK'nın Seri:IV No:38 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Tebliği gereğince; 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 tarihli 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. Ayrıca, kayıtlı sermaye tutarının yeniden belirlenmesi kapsamında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesi tadil edilmiş ve söz konusu tadil maddesi Genel Kurul'da kabul edilmiştir.

Şirket sermayesi 600.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 857.142,85 TL'lik bölümü A Grubu, 599.142.857,15 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. Maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir. Bu kapsamda, ana hissedar tarafından önerilen Yönetim Kurulu adayları, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulmakta ve Genel Kurulda alınan karar doğrultusunda göreve getirilmektedir. Şirket esas sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

-----

**İŞ GYO'NUN FİİLİ DOLAŞIMDA SAYILAN PAYLARININ ŞİRKET SERMAYESİNE ORANI %49'DUR. FİİLİ DOLAŞIMDAKİ PAYLARIN, YAKLAŞIK %45'İ YABANCI YATIRIMCILARIN ELİNDE OLUP, BU ORAN ŞİRKET SERMAYESİNİN YAKLAŞIK %22'SİNE KARŞILIK GELMEKTEDİR.**

-----

#### **Ortaklık Yapısı**

Şirket'in 600.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır. 31.12.2012 tarihli MKK verilerine göre sermayenin %49'u fiili dolaşımda bulunmaktadır.

MKK'nın 31.12.2012 tarihli raporuna göre, Şirket'in 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 %45'i yabancı yatırımcıların elinde olup (31.12.2011; %35), bu oran Şirket sermayesinin yaklaşık %22'sine karşılık gelmektedir.

#### **İştirakler**

Şirket'in "Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama" ve "Nest in Globe" olmak üzere 2 tane iştiraki bulunmakta olup, İş GYO her iki şirkette de sermayenin %50'sine sahiptir.

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama; 6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %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 gayrimenkullerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

Nest in Globe, 7 Temmuz 2011 tarihinde İş GYO ve Kayı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu, Hollanda ve yurt dışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek ve bu yapılardan istifade etmektir. Ayrıca, belirtilen konularla ilgili ihalelere katılma ve teklif verme, danışmanlık ve yönetim hizmetinde bulunma şirketin faaliyet konusu içindedir.

# OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

---

1. Açılış, Başkanlık Divanı'nın oluşturulması,
2. Toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi,
3. 2012 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçiler Raporu ve Bağımsız Denetçi Raporunun okunması ve müzakeresi,
4. 2012 yılı bilânço ve kâr-zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
5. Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliklerine yapılan atamaların Genel Kurul'un onayına sunulması,
6. Yıl içerisinde revize edilen Şirket Kâr Dağıtım Politikasının ortakların onayına sunulması ve 2012 yılı faaliyet kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2012 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
8. Denetçilerin 2012 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
9. Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığından gerekli izinlerin alınmış olması kaydıyla, Şirket Ana Sözleşmesinin 3., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 22., 23., 24., 25., 26., 27., 29., 30., 31., 32. ve 34. Maddelerinde yapılan değişikliklerin ve 21., 28., 33., Geçici Madde 1, Geçici Madde 2, Geçici Madde 3, Geçici Madde 4 ve Geçici Madde 5'in iptal edilmesi hususunun görüşülmesi ve onaylanması,
10. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin tespiti,
11. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti,
12. Bağımsız denetim firmasının seçilmesi,
13. Genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin hazırlanan iç yönergenin pay sahiplerinin onayına sunulması,
14. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. Maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
15. 2012 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2013 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
16. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirket'in 3. kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ve ipotekler hakkında ortaklara bilgi verilmesi,
17. 2012 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında bilgi verilmesi,
18. Seri:VI No:11 sayılı Tebliğ'in 41. Maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi,
19. Dilek ve öneriler.

# GENEL KURUL TOPLANTISI VE KATILIM

---

Genel Kurul Olağan ve Olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca toplanır ve karar alır. Olağan Genel Kurul, şirketin hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve Türk Ticaret Kanununun 409. Maddesi hükmüne göre hazırlanacak gündemde belirlenen konuları görüşüp karara bağlar. Olağanüstü Genel Kurul Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde veya Türk Ticaret Kanunu'nun 410. ve takip eden maddelerinde belirtilen nedenlerin ortaya çıkması halinde toplanır ve gerekli kararları alır.

Olağan Genel Kurula davet, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29. Maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından yapılır. Genel kurul toplantı ilanı, ortaklığın internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ile Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 438. Maddesi saklı kalmak üzere gündemde bulunmayan hususlar gündeme alınmaz. Ancak, Sermaye Piyasası Kurulunun görüşülmesini veya ortaklara duyurulmasını istediği hususların, gündeme bağlılık ilkesine uyulmaksızın, genel kurul gündemine alınması zorunludur.

Genel Kurul'un toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak gerekli hallerde Yönetim Kurulu Genel Kurul'u Şirket Merkezinin bulunduğu şehirdeki başka bir adreste veya başka bir şehirde toplantıya çağrılabilir.

Genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Pay sahipleri kendilerini genel kurullarda Türk Ticaret Kanununun 427-431. Madde hükümlerine göre temsil ettirebilirler. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30. Maddesi hükmü saklıdır. Vekaletnamelerin şeklini sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydıyla Yönetim Kurulu tayin ve ilan eder. Türk Ticaret Kanunu'nun pay sahibinin temsiline ilişkin 427 ila 432. Maddesi hükümleri uygulanır.

Genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527. Maddesi uyarınca elektronik ortamda, Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden de katılabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Şirket esas sözleşmesinin ilgili hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, söz konusu Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Toplantı yerine girişte, gerçek kişi pay sahipleri ile Kanunun 1527. Maddesi uyarınca kurulan elektronik genel kurul sisteminden tayin edilen temsilcilerin kimlik göstermeleri, gerçek kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin temsil belgeleri ile birlikte kimliklerini göstermeleri, tüzel kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin de yetki belgelerini ibraz etmeleri ve bu suretle hazır bulunanlar listesinde kendileri için gösterilmiş yerleri imzalamaları şarttır.

Genel Kurulda oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemelerine uyulur. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Şirkette her 1 Kuruş itibari değer bir oy hakkı verir ve genel kurul toplantılarında pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunu'nun 434. Maddesi uyarınca, sahip oldukları paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak oy kullanırlar. Şirket ana sözleşmesinde oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Toplantıda görüşülen konulara ilişkin oylar, el kaldırmak suretiyle kullanılır. El kaldırmayanlar "ret" oyu vermiş sayılır ve bu oylar değerlendirmede ilgili kararın aleyhinde verilmiş kabul edilir.

Kanunun 1527. Maddesi uyarınca genel kurula elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin oy kullanmalarına ilişkin olarak anılan madde ve alt düzenlemelerde belirlenmiş usul ve esaslar uygulanır.

Genel Kurul toplantıları ve toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu'nun 418. ve 421. Maddeleri ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümlerine tabidir.

Genel Kurul ile ilgili tüm hususlar Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak düzenlenir.

# BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

2012 YILINDA SEKTÖRDEKİ KONUMUNU GÜÇLENDİREN SONUÇLAR KAYDEDEN İŞ GYO'NUN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ 1.391,9 MİLYON TL'YE, PİYASA DEĞERİ 900 MİLYON TL'YE VE KİRA GELİRLERİ 97,9 MİLYON TL'YE YÜKSELMİŞTİR.

## Bilanço Kalemleri

milyon TL	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Dönen Varlıklar	119,4	145,3	90,2	134,6	240,0
Duran Varlıklar	848,2	866,4	1.006,0	1.026,5	1.151,9
Aktif Toplamı	967,6	1.011,7	1.096,2	1.161,0	1.391,9
Kısa Vadeli Yükümlülükler	17,4	14,8	21,6	16,6	107,2
Uzun Vadeli Yükümlülükler	36,4	45,3	84,6	109,9	214,8
Özkaynak	913,8	951,6	990,0	1.034,5	1.069,9
Net Dönem Kârı	53,1	60,3	60,9	66,9	65,4

## PORTFÖY

# 2.022

## MİLYON TL

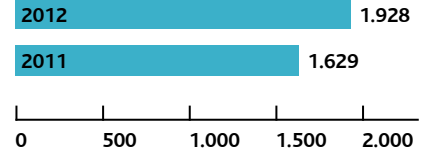
İş GYO'nun toplam portföy değeri 2012 yılında 2011 yılına oranla %16,2 artarak 2.022 milyon TL'ye ulaşmıştır.

## Finansal Göstergeler

milyon TL	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Satış Gelirleri	80,9	88,9	95,5	123,5	131,9
Satışların Maliyeti	46,6	33,1	31,5	45,3	57,8
Brüt Kâr/Zarar	34,3	55,9	64,0	78,2	74,1
FVÖK (EBIT)	28,9	50,3	58,1	69,0	64,3
FVAÖK (EBITDA)	51,0	73,3	81,1	93,1	88,8
Brüt Kâr Marjı (%)	42	63	67	63	56
FVÖK Marjı (%)	36	57	61	56	49
FVAÖK Marjı (%)	63	82	85	75	67
Net Kâr Marjı (%)	66	68	64	54	50

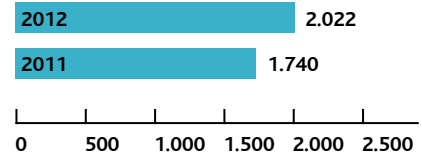
## Gayrimenkul Portföyü

### milyon TL



## Toplam Portföy Değeri

### milyon TL

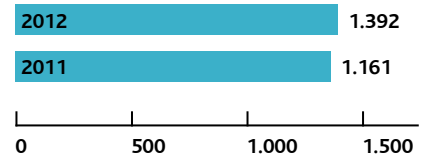


## Mali Yapı

milyon TL	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Yabancı Kaynaklar	53,8	60,1	106,2	126,5	322,1
Özkaynaklar	913,8	951,6	990,0	1.034,5	1.069,9
Finansal Borçlar	0	0	49,7	53,3	135,6
Özkaynak Oranı (%)	94	94	90	89	77
Toplam Borç/Özkaynaklar (%)	6	6	11	12	30
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	6	6	10	11	23
Finansal Borçlar/Aktif Toplamı (%)	0	0	5	5	10
Finansal Borç/Özkaynaklar (%)	0	0	5	5	13
Net Kâr Marjı (%)	66	68	64	54	50

## Toplam Aktif Büyüklüğü

### milyon TL





## AKTİF TOPLAMI

# 1.392

MİLYON TL

## ÖZKAYNAKLAR

# 1.070

MİLYON TL

## NET KÂR

# 65,4

MİLYON TL

### Özet Değerlendirme

- Cari dönemde İş GYO'nun aktif toplamı %20 artarak 1.391,9 milyon TL'ye ulaşmıştır.
- Şirket'in cari oranı 2,2 düzeyinde olup, kısa vadeli borçlarını ödeme konusunda yeterli mali gücü göstermektedir.

- Yatırımların finansmanında her türlü finansman olanakları araştırılmakta ve borçlanmanın gerçekleştirileceği dönemde en avantajlı görülen borçlanma aracı ve yapısı tercih edilmektedir.
- Şirket'in devam etmekte olan projeleri nedeniyle alınan sipariş avansları,

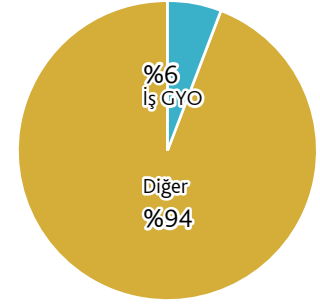
toplam yabancı kaynakların yaklaşık %41'ini oluşturmaktadır.

- Cari dönemde Şirket'in varlıklarının %10'u finansal borçla finanse edilmiş olup, ilave borçlanma ihtiyacı bulunması halinde yabancı kaynakla finansman sağlanmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

### GYO sektörü

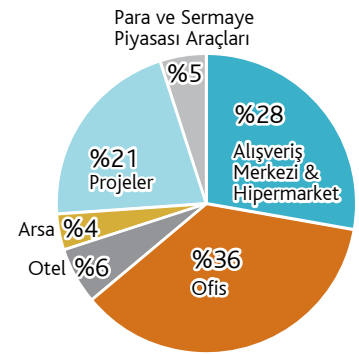
#### Piyasa Değeri Dağılımı

	milyon TL	% Payı
İş GYO	900	6
Diğer GYO'lar	14.869	94
<b>Sektör Toplamı</b>	<b>15.769</b>	<b>100</b>



#### Portföy Dağılımı

%	31.12.2012
Alışveriş Merkezi & Hipermarket	28
Ofis	36
Otel	6
Arsa	4
Projeler	21
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	5
<b>Toplam</b>	<b>100</b>



#### Portföy gelişimi

milyon TL	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Gayrimenkul Portföyü	1.111	1.165	1.419	1.629	1.928
Toplam Portföy Değeri	1.213	1.296	1.504	1.740	2.022
Toplam Aktif Büyüklüğü	968	1.012	1.096	1.161	1.392

# HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

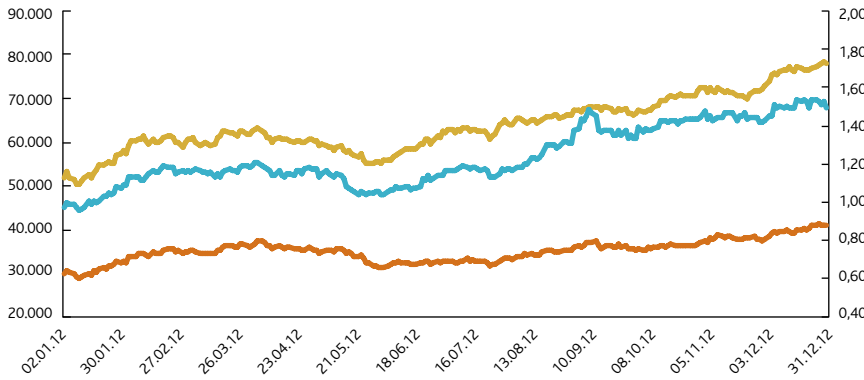
	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Piyasa Değeri (milyon TL)	315	742,5	792	600	900
Piyasa Payı (%)	27	26	7	6	6
Borsa Kapanış Fiyatı (TL) *	0,45	1,12	1,23	0,96	1,50
Pay Başına Kâr (TL)	0,12	0,13	0,14	0,11	0,11
F/K Oranı	5,9	12,3	13,0	9,0	13,6
F/DD	0,34	0,78	0,80	0,58	0,84

\* Kapanış fiyatı olarak düzeltilmiş fiyatlar kullanılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket, 900 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %6'sını temsil etmektedir.

## İMKB 100, İMKB GYO Endeksi ve ISGYO

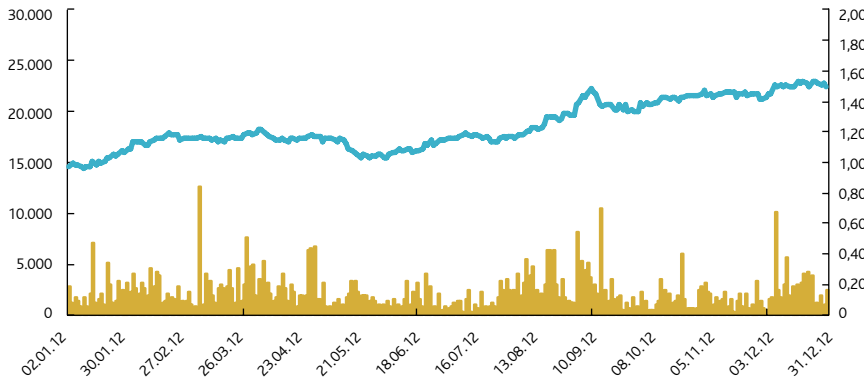
İMKB 100 (sol eksen) İMKB GYO Endeksi (sol eksen) ISGYO (sağ eksen)



2012 yılında Türk Lirası bazında; İMKB 100 Endeksi %53 oranında, İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %38 oranında ve İş GYO hisse senedi %56 oranında değer kazanmıştır. Söz konusu performans ile Şirket hisse senedi yatırımcılarına hem İMKB 100 Endeksi hem de GYO Endeksi'nin üzerinde getiri sağlamıştır.

## ISGYO 2012 Yılı Günlük İşlem Hacmi ve Fiyat Gelişimi

ISGYO (sağ eksen) İşlem Hacmi (bin TL) (sol eksen)



Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2012 yılı günlük ortalama işlem hacmi 2,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

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 yıl içerisinde 68,9 milyon ABD doları tutarında alış, 53,9 milyon ABD doları tutarında satış işlemi gerçekleştirmiş ve hisse senedinin net alış bakiyesi 15 milyon ABD doları olmuştur.

GYO sektörü yılı net alıcılı olarak sonlandırmıştır. GYO hisse senetlerinin net alış tutarı 273,4 milyon ABD doları olurken, ulusal pazarda benzer bir seyir izlenmiş ve 9,8 milyar ABD doları net alış işlemi gerçekleşmiştir.

# İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIRBAŞLARI

2012 YILINDA ATILIM NİTELİĞİNDEKİ ÖNEMLİ PROJELERİNİ HAYATA GEÇİREN İŞ GYO, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GELECEĞİNDE SÖZ SAHİBİ OLACAK LİDER GYO'LARDAN BİRİ OLARAK VARLIĞINI SÜRDÜRMEKTEDİR.

## 1998

- Ankara İş Kulesi ve İstanbul İş Kuleleri portföye dahil edildi.

## 1999

- 1-3 Aralık 1999 tarihinde Şirket halka arz edildi.

## 2001

- Maslak Binası portföye dahil edildi.
- Antalya Seven Seas Oteli portföye dahil edildi.
- Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi (Solaris Plaza) portföye dahil edildi.
- Tatilya Eğlence Merkezi ve çevresindeki 50.000 m<sup>2</sup>'lik proje arsası portföye dahil edildi.

## 2004

- Ankara Ulus Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- Antalya Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- AVM, ofis ve konuttan oluşan Kanyon projesinin inşaatına başlandı.

## 2005

- İş GYO Euromoney tarafından "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi Ödülü"ne layık görüldü.

## 2006

- İstanbul Üsküdar arsası portföye dahil edildi.
- Türkiye'nin ilk yarı açık alışveriş merkezi olan Kanyon Alışveriş Merkezi açıldı.
- Kanyon projesi, mimarlığın Oscar'ı olarak kabul edilen "Cityscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü"nü kazanarak başarısını belgeledi.

## 2007

- Anahtar-teslim proje modeliyle Alman Metro Grubu için geliştirilen Real Hipermarket hizmete açıldı.

## 2008

- Sirkeci Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- Güneşli Banka Operasyon Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- İstanbul-Kartal'da 77.327 m<sup>2</sup>'lik proje arsası satın alındı.

## 2009

- İstanbul Esenyurt'ta bulunan taşınmaz (eski Tatilya Eğlence Merkezi arsası) üzerinde ECE Türkiye lehine bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edildi.
- İstanbul-Tuzla'da 53.200 m<sup>2</sup>'lik arazi ile üzerinde bulunan taşınmaz, proje geliştirmek amacıyla satın alındı.

## 2010

- Taksim-Beyoğlu'ndaki 8 katlı taşınmaz, arsası üzerinde proje geliştirmek amacıyla portföye dahil edildi.
- Lykia Lodge Kapadokya Otel portföye dahil edildi.
- Club Magic Life Kemer Imperial Otel portföye dahil edildi.
- Tuzla'da 42.114,39 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 20.375,87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsalar proje geliştirmek amacıyla satın alındı.

## 2011

- Rusya yatırımlarına ilişkin Kayı Holding A.Ş. ile "Hissedarlık Sözleşmesi" imzalandı.
- Çınarlı Bahçe Tuzla konut projesinin ön satışlarına ve inşaatına başlandı.
- Taksim Ofis Binası'nın inşaatına başlandı.

## 2012

- Çınarlı Bahçe Tuzla konut projesinin yılsonu itibarıyla yaklaşık %86'sının satışı tamamlandı.
- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin ve Tuzla karma projenin yapı ruhsatları alındı ve inşaat faaliyetleri başladı.
- İstanbul Finans Merkezi'nde proje geliştirmek amacıyla 9.590 m<sup>2</sup> arsa satın alındı.
- Marmara Park Alışveriş Merkezi açıldı.
- Gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere QInvest Yatırım Bankası'ndan 50 milyon ABD doları tutarında finansman sağlandı.
- İzmir Ege Perla projesinin altyapı ve üstyapı ruhsatlarının alınmasını takiben inşaat faaliyetleri başladı.
- Ege Perla projesinin tanıtım (lansman) toplantısının yapılmasını takiben satış faaliyetleri başladı.

# YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

2012 YILI VE DEVAMINDA SÜREGELEN BELİRSİZLİKLER KÜRESEL İKTİSADİ FAALİYET ÜZERİNDEKİ AŞAĞI YÖNLÜ RİSKLERİN DEVAM ETMESİNE NEDEN OLMAKTADIR.



**Aydın S. Önder**  
Yönetim Kurulu Başkanı

Gelişmiş ekonomiler başta olmak üzere küresel ekonomideki zayıf görünüm, temelde Euro Bölgesi'nde aşılabilen kamu ve bankacılık sektörü kaynaklı sorunlar ve yatırımcıların risk iştahındaki azalmaya bağlı olarak devam etmiştir. Yüksek oranda kamu borcuna sahip olan bazı AB ülkelerinin borçlanma maliyetlerini yükselten kriz bulaşıcılık etkisiyle Yunanistan'ın ardından diğer çevre ülkelerini de etkisi altına almıştır. Alınan tüm tedbirlere ve çıkarılan kurtarma paketlerine karşın Euro Alanı'nın yılın üçüncü çeyreğinde yeniden resesyona girmesi ve öncü göstergelerin belirgin bir toparlanmaya işaret etmemesi bölge ekonomisine dair endişeleri artırmıştır.

2012 yılının sonuna gelindiğinde global ekonominin halen sağlam bir zemine oturmadığı görülmektedir. Euro Bölgesi'nde birçok ülkenin yüksek kamu borcunu çevirmekte ve ekonomik büyümeyi yeniden sağlamakta zorlanması, global piyasalarda sıklıkla dalgalanmalara yol açmaktadır.

Önümüzdeki dönemde gelişmiş ülkelerde politika yapıcıların almış oldukları önlemlerle birlikte ekonomik aktivitede sınırlı bir iyileşme öngörülmektedir. ABD ekonomisini 2013 yılında etkilemesi beklenen mali uçuruma karşı Senato ile Temsilciler Meclisi'nde ilgili yasa tasarısının kabul edilmiş olması, Euro Bölgesi'nde son dönemde bankacılık

birliğine ilişkin bir yol haritasının oluşturulması ve Avrupa İstikrar Mekanizması'nın etkinlik kazanacağına dair beklentiler bu öngörülerini desteklemektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), Ocak 2013 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu güncellemesinde küresel ekonomiye ilişkin büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir. Raporla, küresel ekonomide aşağı yönlü risklerin devam ettiği, ancak kriz çıkmaması ve finansal koşullardaki toparlanmanın devamı halinde küresel büyümenin öngörülenden daha iyi olabileceği vurgulanmıştır.

IMF, Ekim 2012'de %3,6 olarak açıkladığı 2013 yılı küresel büyüme tahminini revize ederek %3,5'e, 2014 yılı tahminini ise %4,2'den %4,1'e düşürmüştür.

**Türkiye 2012 yılında "yumuşak iniş" hedefini başarıyla tamamlamıştır.**

Türkiye ekonomisinde, politika yapıcıların iç talebi kontrol amacıyla aldıkları tedbirlerin gecikmeli etkileriyle, 2012 yılının ilk üç çeyreğinde iç ve dış talep arasında dengelenme yaşanmış, tüketim ve yatırım harcamaları zayıf bir görünüm sergilemiştir. Büyüme kompozisyonu net ihracat ağırlıklı gerçekleşirken, 2011 yılında %8,5 büyüyen milli gelir, 2012 yılının dokuz aylık döneminde %2,6 artış göstermiştir.

Geride bıraktığımız dönemde ülke ekonomisi açısından kaydedilen en sağlıklı gelişmelerden biri ihracat pazarlarında sağlanan çeşitlenme olmuştur. Ülkemizden AB ülkelerine gerçekleştirilen ihracatın toplam ihracattaki payında yaşanan gerileme, Yakın ve Orta Doğu ülkelerine gerçekleştirilen ihracat ile telafi edilmiştir. 2012 yılında ihracat hacminin görece yüksek seyrinde bu çeşitlenme ve altın ihracatı önemli rol oynamıştır.

Dış ticaret açığındaki daralmanın etkisiyle 12 aylık birikimli cari açık, 78,7 milyar ABD doları ile tepe noktasına ulaştığı Ekim 2011'deki düzeyinden gerileyerek, 2012 yılı sonunda 48,9 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, cari açığın büyük ölçüde kısa vadeli sermaye akımları ile finanse edilmesi ekonomideki kırılganlıkları artıran bir faktör olmaya devam etmiştir. 2011 yılında %10 olarak gerçekleşen cari işlemler açığının GSYH'ye oranının, OVP'de 2012 yılı sonunda %7,3 civarında gerçekleşeceği yönünde tahmine yer verilmiş olmakla birlikte, yıl sonu cari açık gerçekleşmesi milli gelir büyüklük tahmini ile birlikte değerlendirildiğinde, bu oranın %6-6,3 aralığında gerçekleştiği düşünülmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Kasım ayında Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu BB+'dan yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltirken, kredi notu görünümünü "durağan" olarak açıklamıştır. Böylece, 18 yıl aradan sonra ilk defa bir kredi derecelendirme kuruluşu Türkiye'nin kredi notunu 'yatırım yapılabilir' seviyeye yükseltmiştir.

2012 yılını %3'lük büyüme oranı ile tamamlaması beklenen Türkiye ekonomisi için OVP'de 2013'te %4, 2014 için ise %5'lik öngörüler mevcuttur. IMF'nin Türkiye ekonomisi için büyüme tahminleri 2013 yılı için %3,5, 2014 için ise %4'dür.

Küresel ekonomik koşulların önümüzdeki yıl daha ılımlı olacağı varsayımı altında bunun ülkemizdeki yansımalarının da olumlu olacağı düşünülmektedir. Kredi notu yatırım yapılabilir seviyeye yükseltilecek, önümüzdeki aylarda bir başka kurum tarafından da kredi notunun artırılması beklenen Türkiye, yabancı yatırımcıların dikkatini bir kez daha çekmeye adaydır. Dünya ve özellikle Avrupa genelinde yaşanan olumsuz konjonktür içinde cari açığını azaltan, ihracat pazarlarını çeşitlendiren, ekonomisindeki aşırı ısınmanın önüne geçerek daha istikrarlı ve sürdürülebilir bir ekonomik büyüme sürecine giren ülkemiz, yatırım açısından giderek cazibesini artırmaktadır.

## BÜYÜME

# %2,6

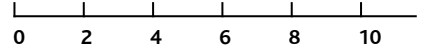
### GSYİH (2012-9 AY)

*Büyüme kompozisyonu net ihracat ağırlıklı gerçekleşirken, 2011 yılında %8,5 büyüyen milli gelir, 2012 yılının dokuz aylık döneminde %2,6 artış göstermiştir.*

GSYİH Büyümesi  
%

2012-9 ay 2,6

2011 8,5



ŞİRKETİMİZ, YATIRIMCILAR NEZDİNDE SÜREKLİ PEKİŞTİRDİĞİ GÜVENİLİRLİK KAVRAMI ÇATISINDA YATIRIMCIYI KORUMA VE ETİK İŞ İLKELERİ İLE HİZMET VERME KONUSUNDAKİ HASSASİYETİNİ ARTIRARAK, SÜRDÜRÜLEBİLİR BAŞARISININ TEMELLERİNİ SAĞLAMLAŞTIRMAKTADIR.

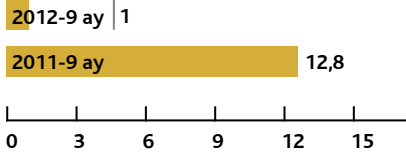
## BÜYÜME

# %1

### İNŞAAT SEKTÖRÜ (2012-9 AY)

2011 yılının ilk dokuz ayında %12,8 seviyesinde büyüyen inşaat sektörü, 2012 yılının aynı döneminde, ekonomik aktivitedeki yavaşlamanın etkisiyle sadece %1 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir.

İnşaat Sektörü Büyümesi  
%



#### Global gayrimenkul piyasalarında olumsuzluklar sürmektedir.

Konut sektörlerinde toparlanmanın zayıf kaldığı gelişmiş ülkelerde, konut finansman sistemindeki sıkıntılar devam etmektedir. ABD’de inşaat faaliyetlerinde toparlanma yaşanırken, AB’de ise inşaat harcamaları yeniden küçülmeye başlamıştır. Ticari gayrimenkul değerlerinde sınırlı toparlanma yaşanan gelişmiş ülkelerde, yatırımlarda ve finansmanda durağanlığın bir süre daha devam etmesi beklenmektedir. İnşaat sektörlerinde ve gayrimenkul piyasalarında ölçülü büyüme izlenen gelişmekte olan ülkelerin gayrimenkul varlık fiyatlarının seyri ise fiyat balonlarına karşı kontrollü olarak devam etmektedir.

#### Sektörümüz de krizden payını almaktadır.

2011 yılının ilk dokuz ayında %12,8 seviyesinde büyüyen inşaat sektörü, 2012 yılının aynı döneminde, ekonomik aktivitedeki yavaşlamanın etkisiyle sadece %1 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir.

Konut sektörünün performansı yıl genelinde zayıf kalmıştır. Yıl içinde konutların KDV oranına ilişkin belirsizlik ile tapu harçlarının artırılması sektörde olumsuz etki yaratmıştır. Konut kredilerindeki genişlemenin kontrolü ve diğer sıkılaştırıcı önlemler ile birlikte konut satışları zayıf gerçekleşmiştir. Ancak, yılın sonuna doğru konut kredisi faiz oranlarındaki düşüşün gayrimenkul yatırımcısını tetikleyecek bir gelişme olacağı gözlenmektedir.

Ekonomideki yavaşlama, ticari gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı etki yapmıştır. Alt pazarlar itibarıyla ofis ve otel pazarında canlılık sürerken, AVM yatırımları yavaşlamıştır. Yeni teşvik yasası ile birlikte organize sanayi bölgelerinde, sanayi ve lojistik alanlara ilgi ve talep artmaktadır.

#### İş GYO başarılı bir yılı geride bırakmıştır.

İş GYO, 2012 yılında atılım niteliğindeki önemli projelerini hayata geçirirken sektördeki konumunu güçlendiren sonuçlar kaydetmiş; aktif büyüklüğünü 1.391,9 milyon TL’ye, piyasa değerini 900 milyon TL’ye ve kira gelirlerini 97.9 milyon TL’ye yükseltmiştir.

İş GYO, deneyimi ve bilgi birikimi ile demografik eğilimler ve hedef pazarlardaki potansiyel müşteri profili konusunda güçlü analizler yapabilmekte, bu sayede proje geliştirme fırsatlarını değerlendirmede önemli bir rekabet üstünlüğünü elinde tutmaktadır.

Şirketimiz güçlü özsermayesi, uzun vadeli ve düşük maliyetli kredi sağlama imkanları ile yatırımları için gerekli fonları sağlayacak kaynaklara da sahiptir.

Şirketimizin varlık yönetimi konusundaki yaklaşımı portföyün dengeli ve risk dağılımını gözetilen yapılanmasını temel almaktadır. Bu yaklaşım istikrarlı, sürekli ve önemli tutardaki kira gelirleri ile desteklenerek Şirketimizin mali gücünü ve sektörel konumunu da teyit etmektedir.

### 2013 yılında...

2013 yılında Türkiye ekonomisinde kademeli olarak bir toparlanmanın olacağı, ekonominin %4 oranında, inşaat sektörünün ise %5-6 aralığında büyüme kaydedeceği öngörülmektedir.

Piyasamızda, sektörün 2013 yılında kayda değer olumsuz etkilere maruz kalacağına dair bir beklenti yoktur. Piyasada yaşanan olası durgunluklar ve dönemsel olumsuzluklar fizibilitesi detaylı analizlere dayanan projeler için ancak geçici etkiler yaratabilecektir.

Bu dönemde Şirketimiz ve sektörümüzün büyüme ivmesini kuvvetlendirecek dinamikleri ve yeni iş fırsatlarını değerlendirmeyi sürdüreceğiz.

Sektör gelişimi açısından inandığımız fikirleri çeşitli platformlarda dile getirmeyi de kendimize görev addediyoruz. Bu bağlamda iki hususu özellikle vurgulamak isterim.

Birincisi, arz tarafında önemli mevzuat düzenlemelerinin sektörün altyapısını sağlamlaştıracak ve gelişim yönünü belirleyecek en önemli yapı taşı olduğu gerçeğidir. Diğeri ise, geleceğe dönük algıların ve eylemlerin sürdürülebilirliğe odaklı geliştirilmesi gerektiğidir. Bu bağlamda enerji verimliliği öne çıkarken; gündemde daha sık yer alacak olan kentsel dönüşümün, gerçekleştirildiği şehrin mimari dokusuyla birlikte bir bütün olarak ve daha geniş bir perspektifle ele alınmasının ayrı bir önem arz ettiği kanaatindeyim.

İş GYO, ticari gayrimenkul ağırlıklı oluşturduğu portföyünü karma ağırlıklı geliştirmeyi hedeflediği yeni projeleriyle zenginleştirmeye devam edecektir.

Şirketimiz, yatırımcılar nezdinde sürekli pekiştirdiği güvenilirlik kavramı çatısında yatırımcıyı koruma ve etik iş ilkeleri ile hizmet verme konusundaki hassasiyetini artırarak, sürdürülebilir başarısının temellerini sağlamlaştırmaktadır.

Köklü ve güçlü İş Bankası Grubu'nun bir üyesi olan İş GYO, büyüme yol haritasında emin adımlarla ilerlemeye devam etmektedir. Bu adımları birlikte attığımız çalışanlarımız, iş ortaklarımız ve hissedarlarımız başta olmak üzere tüm paydaşlarımıza şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına teşekkürlerimi iletiyorum.

Saygılarımla,



Aydın S. Önder  
Yönetim Kurulu Başkanı

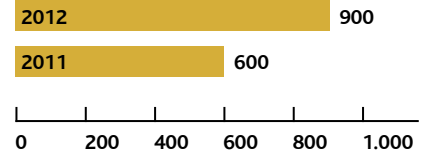
## PIYASA DEĞERİ

# 900

### MİLYON TL

İş GYO'nun piyasa değeri 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 900 milyon TL'ye ulaşırken 2011 yılına kıyasla %50 oranında bir artış kaydetmiştir.

Piyasa Değeri  
milyon TL



# GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

TÜRKİYE EKONOMİSİ DİĞER GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDEN POZİTİF AYRIŞMAYI SÜRDÜRMÜŞTÜR.



**Turgay Tanes**  
Genel Müdür

## Değerli hissedarlarımız, çalışma arkadaşlarımız ve iş ortaklarımız,

Türkiye ekonomisi, 2010 ve 2011 yıllarında kaydettiği yüksek büyüme oranlarının ardından, 2012 yılında arzu edilen yumuşak iniş sürecini başarıyla gerçekleştirmiştir.

Global ekonomik gelişmelere paralel Türkiye ekonomisinde uygulamaya alınan ekonomiyi yavaşlatma politikalarının etkileri 2012 yılının ilk yarısını takiben hissedilmeye başlanmıştır. İç talep ve yatırımlarda azalma gözlenmiş, bu durum inşaat ve gayrimenkul sektörlerini etkilemiştir.

Ülkemizde 2012 yılı için ekonomik büyümenin %3 mertebesinde gerçekleştiği tahmin edilmektedir. Diğer taraftan son 10 yılda ilk defa GSYH'nin altında bir büyüme gösteren inşaat sektörünün ise 2012'yi %1-1,5 aralığında bir büyümeyle tamamladığı düşünülmektedir. Aralık 2012 itibarıyla açıklanan inşaat sektörü güven endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 81,8'den 71,8'e gerilemiştir. Aynı endeks üzerinden yapılan çalışmalarda, inşaat sektöründeki faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerin başında, talep yetersizliği ve finansman sorunları gösterilmektedir.

## Konut talebi ve satışları 2012 yılında sınırlı kalmıştır.

Sektörün konut tarafına baktığımızda, konut talebindeki zayıflamaya paralel satışlarındaki artışın sınırlı kaldığını görüyoruz. 2011 yılında 419 bin adet olarak gerçekleşen konut satışları, 2012 yılı ilk dokuz ayında geçen yılın aynı dönem verisinin %1,8 üzerinde gerçekleşerek 305.670'e ulaşmıştır. Konut satışlarında 2012 yıl sonu beklentimiz ise 400 bin adettir.

2012 yılı ikinci yarısında gerilemeye başlayan konut kredisi faiz oranlarının yeniden 2010 yılındaki gibi %1'in altına düştüğüne şahit olduk. Yılın sonunda aylık ortalama faiz oranının %0,80'ler seviyesine gerilediği görülmektedir. 2011 yıl sonunda 74,6 milyar TL olan konut kredileri toplam büyüklüğü 2012 yılı sonunda %16'lık bir büyüme ile 86 milyar TL'ye ulaşmıştır.

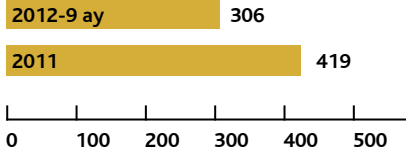
Başta konut sektörü olmak üzere ticari gayrimenkul sektörü için de önemli bir potansiyeli harekete geçiren mütekalibiyet düzenlemesi beklendiği üzere piyasayı canlandırıcı bir etki yaratmıştır. Konut talebinde sınırlı artış beklentisinin bulunduğu 2013 yılında, düşük faiz oranı seviyesinin sürmesi ile kredi talebinde öngörülen ölçülü artışın, mütekalibiyet yasası uyarınca yabancılara konut satışı ile destekleneceğini umuyoruz.

Önümüzdeki dönemlerde etkilerini daha net hissedeceğimiz kentsel dönüşüm projeleri de gayrimenkul sektöründe üretime katkı sağlayan bir unsur olmuştur. İlk aşamasında uygulamaya ilişkin yaşanan problemler, konunun tüm taraflarının menfaatleri eşit bir şekilde göz önünde bulundurularak çözüme ulaştırılmaya çalışılmıştır. Yalnızca bölge bazlı değil kentlerin tamamını etkileyecek bir değişimin söz konusu olduğu dönüşüm projelerinin kentin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal, ekonomik geleceğine bağlı olarak kentin geleneksel dokusuna etki edeceğinin dikkate alınması gerekmektedir.

Bu projeler kentin kültürel ihtiyaçları, problemleri, eksiklikleri ile kendine özgü özellikleri doğrultusunda geliştirilmeli, bu yönde doğru adımlar atılmalı ve farklı perspektiflerden değerlendirilmelidir.



#### Konut Satışları bin adet



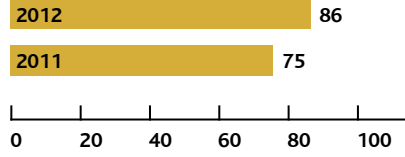
Dünyada gerçekleştirilen başarılı uygulamalardan ve deneyimlerden yararlanılarak yasal düzenlemelerin yapılması, bölgenin gereksinimlerine cevap verebilecek modellerin ve stratejilerin geliştirilmesi hedeflenmelidir.

2012 yılında daha önce başlamış olan markalı konut projelerinde arzlar devam etmiştir. Proje sayısı 2012'de artış gösterse de geçmiş yılların performansına göre adetsel azalış yaşanmıştır. Daha önce başlayan projelerin tamamlanması ile her vasıftaki konut arzının, 2013 yılında yavaşlayarak da olsa sürmesi beklenmektedir.

2012 yılında mevcut konut fiyatları ve kiralara, Türkiye genelinde enflasyon üzerinde artarken yeni konut fiyat artışı enflasyona paralel olarak sınırlı kalmıştır. Konut fiyatlarının, 2013 yılında da 2012'de olduğu gibi alım için uygun seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir.

1 Ocak 2013 yılından itibaren geçerli olacak yeni KDV düzenlemeleriyle özellikle büyük şehirlerde yapılan konutların arsa bedeli dikkate alındığında, konutların KDV oranlarının %8 veya %18 olarak şekillenmesi beklenmektedir. Bu beklenti stoktaki konutlar açısından olumlu yansımaları neden olabileceken, diğer yandan 1 Ocak 2013 tarihinden sonra ruhsat alan projelerin daha yüksek fiyatlarla arz edileceği yönündeki beklentiyi de artırmaktadır. Bu beklenti, yeni konut projeleri açısından talep yönlü bir olumsuzluk olarak değerlendirilmektedir. Konut satışlarından, alınan yapı ruhsatı sayısına kadar sektörel tüm veriler üzerinde negatif etkisi olacağı düşünülen düzenlemenin inşaat sektörü ve buna bağlı olarak hareket eden birçok

#### Konut Kredileri milyar TL



alt sektörün ülke büyümesine katkısını da azaltacağına inanıyoruz.

#### Ekonomik yavaşlamaya rağmen 2012'de yeni ofis kiralama talebi devam etmiştir.

2012 yılında özellikle İstanbul'daki A sınıfı ofislerde boşluk oranları gerilerken, kiralarda durağanlaşma yaşanmıştır. Bu gelişmede yabancı şirketlerin talebinde hissedilir artış ve yeni gelişen ofis alt bölgeleri belirleyici olmuştur. 2013 yılında ekonomide beklenen kademeli toparlanma ve Türkiye'nin kredi notu artışının yabancı yatırımcılar üzerinde beklenen olumlu etkisi ile kiralama talebi devam edecektir.

Merkezi İş Alanı (MİA) dışı bölgeler ağırlıklı olmak üzere İstanbul'a 2012 yılında yaklaşık 380 bin m<sup>2</sup> yeni ofis alanı ilave olmuştur. 2013 yılında devam eden talebi karşılamak üzere yeni gelişme ve dönüşüm alanlarında ofis yatırımları ve yeni ofis arzlarının sürmesi ve karma projeler içinde ofis alanlarının payının artması beklenmektedir.

#### Perakende sektöründe yatırım yönlü büyüme yavaşlarken, cirolarda hedefler aşılmıştır.

2012'deki tüketim harcamalarındaki gerilemeye bağlı olarak, dinamik yapısı ve hızlı büyümesiyle dikkati çeken perakende sektöründeki büyümenin de yavaşladığı ve AVM kiralama talebinin zayıfladığı görülmüştür. Yabancı perakendecilerin Türkiye ilgisi ise AVM talebini artırmaya devam etmektedir. Hane halkı gelir artışı ve organize perakendenin genişleme potansiyelinin de, orta vadede AVM talebini canlı tuttuğu izlenmektedir. Bunun yanı sıra 2012 yılı içerisinde %13 artış gösteren ciro rakamı, yılbaşında hedeflenen 48 milyar TL'yi aşarak

50 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu veriler doğrultusunda 2012 yılında AVM ciro ve ziyaretçi rakamları açısından olumlu gelişmelerin yaşandığı söylenebilmektedir.

AVM yatırımlarında finansman olanakları giderek zorlaşmaktadır. Buna karşın devam eden yaklaşık 1,7 milyon m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip yatırım stoku ile AVM yatırımları hem büyük şehirlerde hem diğer şehirlerde sürmektedir. AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 2012 yılında açılan 16 yeni AVM'deki 600 bin m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alan ile birlikte yaklaşık 8,16 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. 2012 sonunda Türkiye genelinde bin kişi başına kiralanabilir alan ortalaması ise 108 m<sup>2</sup> olmuştur. 2013 yılında ise 0,9 milyon m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip yeni arz olması beklenmektedir.

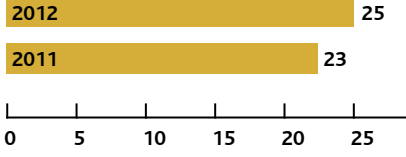
#### GYO'lar ekonomik gelişimde önemli bir denge unsurudur.

GYO'lar sermayenin tabana yayılmasında, sektörün şeffaflaşmasında ve profesyonelleşmesinde önemli yapılmalarıdır ve ekonominin dengeleyici unsurlarındandır. 2012 yılında 2 yeni GYO halka açılmış ve İMKB'de işlem gören GYO sayısı 25'e yükselmiştir. GYO'ların toplam piyasa değeri 2012 yılı sonunda 15,8 milyar TL olmuştur.

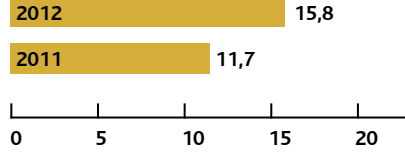
Sektörel gelişme adına daha çok ilerleme kaydedilebilmesi için öncelikle şirketlerde kurumsallaşmanın, şeffaflığın ve halka açıklığın tam anlamıyla gerçekleşmesi sağlanmalıdır. Ülkemizde birikimleri değerlendirmede en çok tercih edilen yatırım araçlarından birinin gayrimenkul olması, bu konuda şirketlerin de azami derecede hassasiyet göstermeleri gerektiğini doğurmaktadır.

## GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

### İMKB'de İşlem Gören GYO Sayısı



### GYO'ların Toplam Piyasa Değeri milyar TL



Özellikle yaygın konut projelerinin yöneldiği ve etki alanı oluşturduğu geniş bir alıcı kitlesinin söz konusu olması, bu segmentte proje gerçekleştiren firmaların halka açık olarak faaliyet göstermesini zorunlu kılmaktadır. Aynı şekilde, kişilerin öncelikli ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla birikimlerini aktardıkları bu firmaların denetime tabi olmaları da bir o kadar zorunludur. Bu açıdan bakıldığında GYO'lar, ortaklık yapıları gereği hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir. GYO'ların halka açık olmalarının getirdiği güven ve değeri temin etmelerinin tüketici tarafından tercih edilme yönünde bir rekabet avantajı sağlaması beklenmektedir.

Diğer yandan, hâlihazırda yatırım ve yatırımcı çekebilen 35 ülkede yürürlükte olan GYO mevzuatı uyarınca faaliyet gösteren GYO'lar yabancı yatırımcılar için de cazip yatırım araçlarındandır. Sektörün gelişiminde bu olumlu itici gücü kullanma açısından, kredi notu yatırım yapılabilecek seviyeye yükseltilen Türkiye'nin de gereken atılımı yaparak uluslararası yatırımcıları çekebilmesini umuyoruz.

Hedefimiz ve umudumuz gayrimenkul sektörünün mevzuat ve kurumsal yapılanmasının daha da güçlenmesi, piyasanın gelişim ivmesinin artmasıdır.

İş GYO, Türkiye'de dinamik, istikrarlı ve profesyonel bir gayrimenkul piyasası yaratılmasına katkıda bulunmak adına üzerine düşen görevi yerine getirmeye her zaman hazırdır.

### İş GYO'da stratejimiz çeşitlendirilmiş portföy yapımızı korumaktır.

2012 yıl sonu itibarıyla İş GYO 900 milyon TL'ye yükselen piyasa değeri ile sektörün yaklaşık %6'sını temsil etmektedir.

İş GYO stratejilerini çeşitlendirilmiş portföy yapısı üzerine kurgulamaktadır. Portföyümüzde gayrimenkul sektörüne dair birçok farklı fonksiyonu bir arada bulunduruyoruz. Alışveriş merkezinden, konuta, ofisten otele çeşitlendirilmiş portföyümüz diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına göre bizi farklılaştıran unsurlardan biridir.

Belirli bir sektör üzerine yoğunlaşmak yerine gayrimenkulün hemen her alanında faaliyet göstererek hem riski dağıtmakta hem de şirket olarak sektördeki etkinliğimizi artırmaktayız. İş GYO proje geliştirmede tercihini, yaygın konut projeleri yerine özellikle konut ve ticari ünitelerin birlikteliğiyle şekillenen butik ve karma projeler lehine kullanmaktadır.

### Portföyümüzde bir "inci": Ege Perla

2012 yılında öne çıkan yıldız projemiz İzmir Konak'ta "Yeni Kent Merkezi" bölgesinde hayata geçirilmekte olan Ege Perla olmuştur.

Planlanan yatırım değeri yaklaşık 150 milyon ABD doları olan projemizin, 2015 Aralık ayında tamamlanması hedeflenmektedir.

Aga Khan ödüllü dünyaca ünlü Mimar Emre Arolat'ın imzasını taşıyan Ege Perla projesi, tamamı körfez manzaralı dairelerden, ferah çalışma ortamına sahip ofislerden ve özgün, yarı açık mimarisıyla seçkin mağazalara ev sahipliği yapacak alışveriş merkezinden oluşan karma bir projedir.

7 Kasım 2012'de satışa çıkan 46 ve 29 katlı iki kulenin yer alacağı proje, 111 konut ve 65 ev-ofisten oluşmaktadır. Projede satışta olan dairelerin %42'si yaklaşık 4 aylık bir süreçte müşterilerin gösterdiği büyük ilgiyle kısa sürede satılmıştır. Projemize yönelik yoğun ilgi ve talep nedeniyle ilk etapta satışa açılmayan B Kule'deki bir kısım ev-ofislerin satış tarihi öne çekilerek 17 Aralık 2012'ye alınmıştır.

### İstanbul'un iki yakasında iki önemli proje

Şirketimiz 2011 ve 2012 yıllarında olumlu gelişmelere ve yeni projelere imza atmıştır. Öncelikle İstanbul, Taksim'de 2010 yılı içinde portföyümüze dahil ettiğimiz 578,72 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde geliştirilen "Ofis Lamartine" projesi, yıl sonu itibarıyla büyük ölçüde tamamlanmış olup, projenin 2013 yılı ilk çeyreğinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Proje kapsamında geliştirilecek A sınıfı ofis binasının, merkezi lokasyonu ve kendine özgü mimarisıyla bulunduğu bölgenin sembol binalarından biri olması hedeflenmektedir. Bölgedeki ofis binalarının çoğunlukla eski apartmanlardan dönüştürülerek kullanılıyor olması, projenin sunacağı yeni ve yüksek standartlara sahip ofis özelliğini ön plana çıkarmaktadır.

Şirketimizin 2011 yılı sonunda temellerini attığı 476 konuttan oluşan Çınarlı Bahçe (Tuzla) konut projesinin satışlarının yaklaşık %86'sı, kaba inşaatının ise yaklaşık %94'ü tamamlanmış bulunmaktadır. Aynı bölgedeki Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi ile tamamlayıcı bir unsur olarak yan parselde geliştirilmekte olan alışveriş merkezi, otel ve ofis bölümlerinden oluşan

İŞ GYO, TÜRKİYE'DE DİNAMİK, İSTİKRARLI VE PROFESYONEL BİR GAYRİMENKUL PİYASASI YARATILMASINA KATKIDA BULUNMAK ADINA ÜZERİNE DÜŞEN GÖREVİ YERİNE GETİRMEYE HER ZAMAN HAZIRDIR.

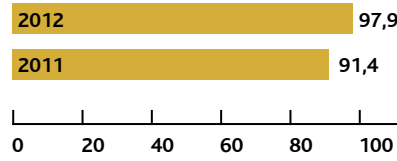
## KİRA GELİRLERİ

# 97,9

### MİLYON TL

İş GYO'nun kira gelirleri 2012 yılında %7 oranında artış göstererek 97,9 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Kira Gelirleri  
milyon TL



karma projenin altyapı çalışmaları da başlatılmıştır. Söz konusu üç projenin toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 350 milyon ABD doları civarında olması beklenmektedir. İş GYO olarak bölgede gerçekleştireceğimiz üç proje ile Tuzla'ya değer katacak kurumlardan biri olmayı hedefliyoruz.

**İş GYO planlarına uygun büyümesini kararlılıkla ve paydaşları için değer üretmek sürdürecektir.**

2013 yılında, hali hazırda toplam yatırım değeri 600 milyon ABD dolarını bulan ve inşaatı devam etmekte olan projelerimize ilave olarak yeni projelere de başlamayı planlıyoruz.

2012 yılında başlayan Çınarlı Bahçe, Tuzla Teknoloji Merkezi ve karma proje, İzmir Ege Perla projelerimizin inşaat çalışmaları planlandığı şekilde sürmektedir.

Son dönemin en önemli projelerinden biri olarak lanse edilen İstanbul Finans Merkezi (İFM)'nde yaklaşık 10 bin m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz üzerinde ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir proje geliştirmeyi planlamaktayız.

Ayrıca 2013 yılı içinde Kartal'daki arsamız üzerinde de yine karma bir proje geliştirmeyi planlıyoruz.

Kartal ilçesi İstanbul genelinde yatırım yapılabilecek, gelecek vadeden ilçeler arasında gösterilmektedir. Anadolu yakasında merkezî bir konumda ve birçok ulaşım aksına yakındır. İlçe genelinde son birkaç yıl içinde büyük konut projeleri inşa edilmeye başlanmıştır. Yaklaşık 3,5 milyon m<sup>2</sup>'lik alanı kapsayan Kartal Kentsel dönüşüm projesi, ilçedeki beklentileri artırmış ve bu beklentiler arsa fiyatlarına artış olarak yansımıştır. Diğer yandan, ofis sektörü hesaplamalarına dahil olacak 3 yeni bölgeden biri de Kartal olarak gösterilmektedir. Özellikle son dönemlerde bölgede artan ofis arzı da bu beklentiyi büyük ölçüde doğrulamaktadır.

Bunun dışında, turizm sektöründeki faaliyetlerimiz devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde portföyümüzde mevcut olan otellerin satışı ya da yeni otel alımı söz konusu olabilecektir. Bu yöndeki stratejilerimizi kâr realizasyonumuz doğrultusunda gerçekleştirmeyi planlıyoruz.

İnancımız odur ki detaylı analizlere dayandırılmış fizibiliteleyle doğru zaman, doğru lokasyon ve doğru fiyatlamayla sunulan her bir projemiz istikrarlı ve verimli bir biçimde olgunlaşıp hayata geçecektir.

**2013'ün İş GYO açısından verimli geçeceğine inanıyoruz.**

İş GYO'nun perspektifi, Türkiye'nin değerli mülklerinden oluşan seçkin portföyünü muhafaza etmek, yeni projelerle büyümektir. Şirket'in bu doğrultudaki hedefi, kârlı ve güçlü mali yapısı kadar kurumsallığı ve üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun değerleriyle desteklenmiş şirket kimliğiyle, ülkemizin ve sektörümüzün geleceğinde söz sahibi olacak lider GYO'lardan biri olarak varlığını sürdürmektedir.

Sektörümüzü ve Şirketimizi ileriye taşıyacak kararlı ve özverili çalışmalarımızı, tüm paydaşlarımıza daha fazla değer yaratmak üzerine kurguladığımız iş modelimiz doğrultusunda yürüteceğiz.

Bizlere güvenen, bu yolda bizimle yürüyen, emeğini esirgemeyen çalışanlarımıza ve diğer tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi ve en iyi dileklerimi sunarım.

Saygılarımla,

Turgay Tanes  
Genel Müdür

## YÖNETİM KURULU VE DENETİM KURULU

**Aydın Süha Önder**  
Yönetim Kurulu Başkanı

1962 yılında doğan Aydın Süha Önder, 1985 yılında ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1986 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığında göreve başlamıştır. Türkiye İş Bankası'nın Galata Şubesi, Avcılar Şubesi ve Karaköy Şubesinde yöneticilik görevlerinde bulunan Sayın Önder, 2003 yılında Bankanın Kurumsal Bankacılık Pazarlama Bölümü Müdürlüğüne, 2006 yılında Levent Şubesi Müdürlüğüne, 2007 yılında Gebze Kurumsal Şubesi Müdürlüğüne atanmıştır. Nisan 2011'den itibaren Türkiye İş Bankası Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Sayın Önder, Şirketimizde 2011 yılından itibaren yönetim kurulu başkanı olarak görev yapmaktadır.

**M. Kemal Fettahoğlu**  
Yönetim Kurulu Üyesi

1967 yılında doğan Kemal Fettahoğlu, 1990 yılında ODTÜ Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1990 yılında Türkiye İş Bankası Stratejik Planlama Müdürlüğünde Uzman Yardımcısı olarak işe başlayan Sayın Fettahoğlu 1997-1998 yıllarında Londra'da finans alanında yüksek lisans yapmıştır. Sayın Fettahoğlu, 2000-2003 yılları arasında Petrol Ofisi'nde Finansman Müdürlüğü ile Sermaye Piyasaları ve Varlık Yönetimi Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Bankanın İktisadi Araştırmalar, Kurumsal Mimari ve Şube Ağı Geliştirme Bölümlerinde Birim Müdürlüğü görevlerinde de bulunan Sayın Fettahoğlu, 26 Ekim 2011 tarihinden bu yana Türkiye İş Bankası İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Müdürü olarak görev yapmakta olup, Şirketimizde 2012 yılından itibaren yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Fettahoğlu, Şirketimiz dışında, İş-Koray'da yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

**Kemal Şahin**  
Yönetim Kurulu Üyesi

ODTÜ İşletme Bölümü'nden mezun olduğu 1988 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Türkiye İş Bankası Teftiş Kurulunda Müfettiş Yardımcısı ve Müfettiş olarak toplam on yıllık görevinden sonra 1998 yılında, Bankanın İştirakler Bölümü'ne Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Halen Türkiye İş Bankası İştirakler Bölümü'nde Yapı Geliştirme, Sağlık ve Gıda Sektörü İştiraklerinden sorumlu Birim Müdürü olarak görev yapmaktadır. Sayın Şahin, sorumlu olduğu birim kapsamındaki iştirak şirketlerinden İş-Koray, İşmer, Bayek, Antgıda, Mipaş Mümessilik ve Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Şirketimizde 2004 yılından bu yana Yönetim Kurulu üyesi olan Sayın Şahin, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesidir.

**H. Cemal Karaoğlu**  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında İzmir'de doğan H. Cemal Karaoğlu, ODTÜ Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümünden 1987 yılında mezun olmuştur. Aynı bölümde 1991 yılında yüksek lisansını tamamlamıştır. 1988 yılında Imperial College'da araştırma programı ile mesleki hayatına başlamış, 1989-1993 yılları arasında Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de proje mühendisi olarak, 1993-2003 tarihleri arasında Başarı Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, 2003-2008 yılları arasında ise Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. Muhtelif uygulama projelerinin hazırlanması, kontrollük hizmeti, yatırım danışmanlığı vb. alanlarda mühendis ve yönetici olarak görevini sürdürmüştür. 2008 yılından itibaren Yüksel Proje'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevini sürdüren Sayın Karaoğlu ayrıca Başarı Yatırımlar San. ve Ticaret A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. 2010 yılından itibaren Şirketimizde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmakta olan Sayın Karaoğlu, ayrıca Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesine başkanlık yapmaktadır.

**D. Sevdil Yıldırım**  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1988 ODTÜ İşletme mezunu olan Sayın Yıldırım'ın, ODTÜ'den Ekonomi Bölümü ve London Business School'dan İşletme Bölümü master dereceleri bulunmaktadır. Sayın Yıldırım, 1988-1999 yılları arasında Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nda (SPK), Araştırma ve Geliştirme, Denetleme ve Gözetim dairelerinde görev yapmıştır. 1999 yılının Mart ayında Yapı Kredi Yatırım'a Uluslararası Sermaye Piyasaları Bölümü'nü kurmak üzere katılan Sayın Yıldırım, 2003 yılında Genel Müdür Yardımcılığı'na terfi olmuştur. Sayın Yıldırım, 2006'da Genel Müdür Yardımcısı olarak Turkish Yatırım A.Ş.'ye katılmış, 2007 yılında BGC Partners'a Genel Müdür Yardımcısı olarak geçmiş ve 2009 yılında Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Koordinatörlüğü'nü kurmak üzere Yıldız Holding A.Ş.'ye katılmıştır. Yıldız Holding'in halka açık kuruluşu Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluşunda görev alan Sayın Yıldırım, Şubat 2012'ye kadar aynı kurumda Genel Müdür Yardımcılığı ve Yatırım Komitesi Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Ayrıca 2002-2012 yılları arasında DEİK'te farklı konseylerde başkan yardımcısı olarak görev alan Sayın Yıldırım halen TAV Havalimanları ve Denizli Cam'da bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Yıldırım 2012 yılından itibaren Şirketimizde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite üyesidir.

**Turgay Tanes**  
Genel Müdür



**Murat Doğan**  
Denetim Kurulu Üyesi



**H. Cemal Karaoğlu**  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



**Şebnem Kurhan Ünlü**  
Denetim Kurulu Üyesi



**Aydın Süha Önder**  
Yönetim Kurulu Başkanı



**Kemal Şahin**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**M. Kemal Fettahoğlu**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**D. Sevdil Yıldırım**  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



**Erdal İnceler**  
Denetim Kurulu Üyesi



**Murat Doğan**  
Denetim Kurulu Üyesi

İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü mezunudur. 2000 yılında Türkiye İş Bankası İştirakler Bölümü bünyesinde göreve başlayan Sayın Doğan, Haziran 2009'dan itibaren aynı bölümde Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

**Şebnem Kurhan Ünlü**  
Denetim Kurulu Üyesi

Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İngilizce İşletme Bölümü'nden 1993 yılında mezun olmuştur. 1996 yılında Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İngilizce İşletme-Finans üzerine lisansüstü eğitimini tamamlamıştır. 1994 yılından itibaren çalışmaya başladığı Türkiye İş Bankası Hazine Bölümü'nde, 2004 yılında Müdür Yardımcısı olmuştur. 2008 yılından itibaren Hazine Bölümü Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

**Erdal İnceler**  
Denetim Kurulu Üyesi

ODTÜ Ekonomi Bölümü mezunudur. 1990 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Eğitim Müdürlüğü bünyesinde uzman yardımcısı olarak göreve başlayan İnceler, Temmuz 1999 tarihinde Türkiye İş Bankası Eğitim Müdürlüğü Müdür Yardımcısı, Mayıs 2005 tarihinde Eğitim Müdürlüğü Grup Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Halen Türkiye İş Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi Bölümü'nde Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Sayın İnceler, Türkiye İş Bankası A.Ş. İştiraklerinde Denetim Kurulu Üyeliği ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur.

**Turgay Tanes**  
Genel Müdür

1987 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1988'de Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1996'da İştirakler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 1999-2004 tarihleri arasında aynı müdürlükte Gayrimenkul ve Cam Sektörü Şirketlerinden sorumlu Grup Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılından bu yana İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmakta olan Sayın Tanes ayrıca, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin bir iştirakinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

**Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri**

Yıl içerisinde, 6103 Sayılı “Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun”un 25. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu Üyeliklerinden istifa eden Sn. Aydın S. Önder, Sn. M. Kemal Fettahoğlu ve Sn. Kemal Şahin, yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında Genel Kurul’un onayına sunulmak üzere, TTK’nın 363. Maddesi uyarınca yönetim kurulu üyesi olarak tekrar atanmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin, TTK’nın ilgili düzenlemesi kapsamında yeniden atanması dışında, Yönetim Kurulu bünyesinde yıl içerisinde başka bir değişiklik olmamıştır.

**Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları**

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi’nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, ikisi bağımsız toplam beş üyeden oluşmaktadır.

**Yönetim Kurulu Çalışma Esasları**

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Yönetim Kurulu Başkanının veya başkan vekilinin davetiyle toplanır. Şirket Esas Sözleşmesi’nin 13. Maddesi çerçevesinde, yönetim kurulu üyelerinin de Yönetim Kurulu’nu toplantıya çağırabilmesine imkan tanınmıştır.

**Yönetim Kurulu Toplantıları**

Şirket içerisinde, Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmuş olup, ilgili birim yönetim kurulu toplantılarının organize edilmesi, gerekli rapor ve dokümantasyonun ve yönetim kurulu kararlarının hazırlanması ve kayıt altına alınması, üyeler arasında bilgi akışının ve koordinasyonun sağlanması ve benzeri konularda fiilen görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Genel Müdür’ün önerisi ve Yönetim Kurulu Başkanı’nın bilgisi dahilinde belirlenmektedir.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 12 defa toplanmış ve 59 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan toplantıların tamamı Yönetim Kurulu üyelerinin %100 katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

**Yönetim Kurulu Komiteleri**

Sermaye Piyasası’nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket’in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite oluşturulmuştur. Söz konusu komitelere bağımsız yönetim kurulu üyeleri başkanlık etmekte olup, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı yasal düzenleme gereği bağımsız

üyelerden oluşmaktadır. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi
Başkan
D. Sevdil Yıldırım, Bağımsız Üye
Üye
Kemal Şahin, Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi
Başkan
H. Cemal Karaoğlu, Bağımsız Üye
Üye
Kemal Şahin, Üye

Denetimden Sorumlu Komite
Başkan
H. Cemal Karaoğlu, Bağımsız Üye
Üye
D. Sevdil Yıldırım, Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, yönetim kurulunun mevcut üye sayısı kapsamında, bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ’i gereğince; genel kurul toplantısını müteakip, yönetim kurulu bünyesinde görev dağılımları ve komite seçimleri gerçekleştirilmiş, komitelerin mevcut çalışma esasları gözden geçirilmiş ve kamuya duyurulmuştur. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir.

# ÜST YÖNETİM

Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi ayrıca oluşturulmamıştır. Söz konusu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite yıl içerisinde, Şirket'in kurumsal yönetim derecelendirmesine ilişkin sürecin başlatılmasında ve derecelendirme sürecinde aktif rol oynamıştır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Yönetim Kurulu toplantılarının öncesinde, her ay asgari bir kez toplanmayı ilke edinen Komite, gerektiğinde daha sık bir periyotta da toplantı yapabilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği' gereğince, Şirket'te halihazırda faaliyette olan Şirket Risk Komitesi'nin adı "Riskin Erken Saptanması Komitesi" olarak değiştirilmiştir. Bu değişiklikte birlikte, Komite'nin çalışma esasları

da güncellenmiştir. Komite, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin tanımlanması, ölçülmesi, raporlanması ve risk yönetimine ilişkin strateji ve politikaların belirlenmesi konusunda aktif olarak çalışmaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. Maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar çerçevesinde de faaliyet göstermeye başlamıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.

## Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin bazıları Şirket dışında başka şirketlerde de yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in ana faaliyeti alanında, Şirket'in tüzel kişiliği ile veya Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde yaptığı işlemlere ilişkin açıklama Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirket'in

ana faaliyeti alanında ve Şirket'in tüzel kişiliği ile herhangi bir ticari ve mali işlem yapmamış, şirketle herhangi bir borç ilişkisine girmemiş; Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem gerçekleştirmemiştir.

## Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş; Şirket'in Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Yönetim Kuruluna sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 278.567 bin TL'dir

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.

## Turgay Tanes Genel Müdür

1987 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1988'de Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1996'da İştirakler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 1999-2004 tarihleri arasında aynı müdürlükte Gayrimenkul ve Cam Sektörü Şirketlerinden sorumlu Grup Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılından bu yana İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmakta olan Tanes ayrıca, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin bir iştirakinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

## Hülya Demir Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonu Kıdemli Grup Başkanı

1982 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun olan Hülya Demir, 1984 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyer hayatına 1983 yılında EPA Mimarlık Ofisinde proje mimarı olarak başlayan Demir, 1985-1994 yılları arasında Türkiye İş Bankası İnşaat ve Emlak Müdürlüğünde Mimari proje tasarım ve uygulama sorumlusu Mimar ve Baş Mimar olarak görev almıştır. 1994-2001 yılları arasında sırasıyla Müdür Yardımcısı ve Grup Müdürü olarak İş Kuleleri proje ve inşaat yönetimi ve koordinasyonu sorumluluğunu almıştır. 2001 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Hülya Demir 2001-2006 yılları arasında Kanyon proje ve inşaat yönetimini yürütmüştür. Halen Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonundan sorumlu Kıdemli Grup Başkanı olarak görevine devam etmekte olup, İngilizce bilmektedir.

## T. Aydan Ormancı Proje Geliştirme ve Portföy Yatırımları Koordinasyonu Kıdemli Grup Başkanı

1990 yılında ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan T. Aydan Ormancı'nın, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü'nden Master derecesi bulunmaktadır. Ormancı kariyer hayatına 1991 yılında STFA Mühendislik A.Ş.'de Proje Mühendisi olarak başlamıştır. 1993 yılında 3M İnşaat A.Ş.'ye geçmiş ve Teknik Büro Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiştir. 1995 ile 2000 yılları arasında ise Gök İnşaat

A.Ş.'de Proje ve Satış Müdürlüklerinde Müdür Yardımcılığı ve Müdürlük görevlerinde bulunmuştur. 2000 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Ormancı, 2001 yılında Müdür, 2007 yılında ise Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. Sayın Ormancı halen Proje Geliştirme ve Portföy Yatırımları Koordinasyonundan sorumlu Kıdemli Grup Başkanı olarak görevine devam etmekte olup İngilizce bilmektedir.

## Tuğrul Gürdal Mali ve İdari İşler Grup Başkanı Muhasebe, Mali İşler, Bilgi Teknolojileri, Doküman Yönetimi ve Operasyon, Destek Hizmetleri

1975 yılında başladığı Maliye Bakanlığı Muvazzaf Vergi İtiraz Komisyonluğu Başkanlığındaki Raportörlük görevinden 1980 yılında ayrılan Tuğrul Gürdal, aynı yıl Türkiye İş Bankası A.Ş. Menkul Kıymetler Müdürlüğünde göreve başlamıştır. 1997 yılında operasyon yöneticisi olarak İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de görev almış, 1999 yılından itibaren de görev aldığı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmıştır. 1999 yılından itibaren Mali ve İdari İşler Müdürü unvanını alan Gürdal, halen Muhasebe, Mali İşler, Bilgi Teknolojileri, Doküman Yönetimi ve Operasyon, Destek Hizmetlerinden sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

## Av. Pınar Ersin Kollu LL.M. Hukuk Müşavirliği & İnsan Kaynakları ve Eğitim Grup Başkanı

1994 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Pınar Ersin Kollu'nun, İstanbul Bilgi Üniversitesi'nden Ekonomi Hukuku Yüksek Lisans derecesi bulunmaktadır. Kollu, 1995 yılında Avukatlık stajını tamamlayarak İstanbul Barosu'na kayıt olmuştur. Kariyer hayatına 1996 yılında BEDAŞ'da Avukat olarak başlamıştır. 2000 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kollu, Şirket'in Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüklerinin kuruluş sürecini gerçekleştirmiştir. Noterlik Belgesi sahibi Kollu'nun ayrıca İnsan Kaynakları Yöneticiliği Sertifikası ve International Coaching Federation Akreditasyonlu Adler Koçluk Sertifikası bulunmakta olup; İngilizce bilmektedir. 2005 yılında Hukuk Müşaviri unvanını alan Kollu, halen Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve

Eğitim Müdürlüğü'nden sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

## Ayşegül Şahin Kocameşe Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grup Başkanı

1998 yılında ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Ayşegül Şahin Kocameşe'nin, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun SPF İleri Düzey Lisansı, Kredi Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı ile Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olan Kocameşe, İngilizce bilmektedir. Kocameşe kariyer hayatına 1998 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yatırım uzmanı olarak başlamıştır. 1999 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kocameşe, Şirket'in kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmıştır. 2005 yılında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün kurulması ile söz konusu birimde yöneticilik görevini üstlenen Kocameşe, halen Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrolden sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

## Gülfem Sena Tandoğan Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanı

2001 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümünden mezun olan Gülfem Sena Tandoğan'ın, Boğaziçi Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. Tandoğan, kariyer hayatına 2001 yılında bir ilaç firmasında ürün müdür yardımcısı olarak başlamıştır. 2003 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Pazarlama Müdürlüğü'nde göreve başlayan Tandoğan, 2005-2007 yılları arasında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nde uzman olarak çalışmıştır. 2007 yılında Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü'nün kurulmasında görev alan Tandoğan; halen Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanı olarak görevine devam etmekte olup, İngilizce bilmektedir.

**K. Sertaç Seviner**  
Denetim Grup Başkanı



**Ömer Barlas Ülkü**  
Finansal Yönetim Grup Başkanı



**Kaan Özsoy**  
Mimari Projeler Koordinatörü



**T. Aydan Ormancı**  
Proje Geliştirme ve Portföy  
Yatırımları Koordinasyonu Kıdemli  
Grup Başkanı



**Tuğrul Gürdal**  
Mali ve İdari İşler Grup Başkanı



**Gülfem Sena Tandoğan**  
Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama  
ve Pazarlama Grup Başkanı





**Turgay Tanes**  
Genel Müdür



**Bülent Otuz**  
Elektrik ve Mekanik Projeler  
Koordinatörü



**Hülya Demir**  
Proje ve İnşaat Yönetimi ve  
Koordinasyonu Kıdemli Grup  
Başkanı



**Ayşegül Şahin Kocameşe**  
Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal  
Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol  
Grup Başkanı



**Gökhan Temel**  
İnşaat Projeleri Koordinatörü



**Av. Pınar Ersin Kollu, LL.M**  
Hukuk Müşavirliği & İnsan Kaynakları  
ve Eğitim Grup Başkanı



**Merter Gürgün**  
Proje Geliştirme ve Fizibilite  
Koordinatörlüğü Müdürü



# BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI

Şirketinizin Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

• Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrf hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

• Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,

• Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

• Şirket sermayesinde sahip olduğum pay oranının %1'den fazla olmadığını ve bu payların imtiyazlı olmadığını,

• Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

• Yönetim Kuruluna aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve çalışmayacağımı,

• Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

• Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

• Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.

D. Sevdil Yıldırım

H. Cemal Karaoğlu

**Ömer Barlas Ülkü**  
Finansal Yönetim Grup Başkanı

1995 yılında ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Ö. Barlas Ülkü'nün yine ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Ülkü kariyerine, 1995-1997 yıllarında ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yıllarında Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan B. Ülkü, 2008-2012 yıllarında Şirketimizin İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü görevini yürüterek ilgili departmanın aynı zamanda kuruluşunu gerçekleştirmiştir. Temmuz 2012 tarihinde Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan Ülkü, görevine Finansal Yönetim Grup Başkanı olarak devam etmekte olup İngilizce bilmektedir.

**K. Sertaç Seviner**  
Denetim Grup Başkanı

K. Sertaç Seviner 2000 yılında ODTÜ İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuştur. 2001 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlayan Seviner 2010 yılı içerisinde Perakende Krediler İzleme ve Takip Bölümü'nde Müdür Yardımcısı olarak görevlendirilmiştir. 2012 yılı Aralık ayında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Denetim Grup Başkanı olarak atanan Seviner İngilizce bilmektedir.

**Bülent Otuz**  
Proje Uygulama Müdürlüğü Elektrik ve Mekanik Projeler Koordinatörü

1983 yılında ODTÜ Elektrik, Elektronik Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu.1986 yılında ODTÜ Elektrik, Elektronik Mühendisliği Yüksek Lisansını tamamlayan Bülent Otuz,

1984-1988 yılları arasında TEK Santrallar Daire Başkanlığında Baş Mühendis olarak çalıştı. 1988-2001 yılları arasında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat Emlak Müdürlüğü'nde çalıştı.1996-2001 yılları arasında İş Kulelerinin proje ve uygulamasında elektrik işleri sorumlusu olarak görev aldı. 2001 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Otuz, 2001-2006 yılları arasında Kanyon Karma projesinde Koordinatör yardımcısı olarak çalıştı. Halen İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Elektrik ve Mekanik Proje Koordinatörü olarak görevine devam eden Otuz ayrıca Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olup, İngilizce bilmektedir.

**Gökhan Temel**  
İnşaat Projeleri Koordinatörü

1988 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Gökhan Temel, iş hayatına, 1988 yılında ENET-ARUP-DCI Ortak Girişimi Kınalı- Sakarya Otoyolu inşaatında Kontrol Mühendisi olarak başladı. 1991-1993 tarihleri arasında Türkiye İş Bankası İnşaat ve Emlak Grup Müdürlüğü'nde İnşaat Mühendisi olarak görev yaptı. 1993- 2001 tarihleri arasında İş Bankası Genel Müdürlük İnşaatında sırasıyla Kontrol Mühendisi ve Baş Mühendis olarak çalıştı. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna 2001 yılında Baş Mühendis olarak katılan Gökhan Temel, sırasıyla Proje Uygulama Müdür Yardımcılığı ve Proje Uygulama Müdürlüğü görevlerini üstlendi. Halen Şirketimizde İnşaat Proje Koordinatörü olarak görevine devam eden Gökhan Temel, ayrıca Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olup, İngilizce bilmektedir.

**Kaan Özsoy**  
Mimari Projeler Koordinatörü

1992 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nden mezun olan Kaan Özsoy, iş hayatına 1994 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük İnşaatında Mimar olarak başladı. 1994-2001 tarihleri

arasında Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük İnşaatında Kontrol Mimarı olarak çalıştı. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna 2001 yılında Mimar olarak katılan Kaan Özsoy, sırasıyla Başmimarlık, Proje Uygulama Müdür Yardımcılığı ve Proje Uygulama Müdürlüğü görevlerini üstlendi. Halen Şirketimizde Mimari Proje Koordinatörü olarak görevine devam eden Kaan Özsoy, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olup, İngilizce bilmektedir.

**Merter Gürgün**  
Proje Geliştirme ve Portföy Yatırımları Koordinasyonu, Proje Geliştirme ve Fizibilite Koordinatörlüğü Müdürü

1994 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Merter Gürgün'ün, Boğaziçi Üniversitesi, İşletme Bölümü'nden İşletme Yüksek Lisansı derecesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden Yapı Boyutlandırma Mühendisliği Yüksek Lisans derecesi bulunmaktadır. Halen, Arazi Yönetimi ve Kullanımı programında Doktora eğitimine devam eden Gürgün İngilizce bilmektedir. Kariyer hayatına 1999 yılında İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'de başlayan Gürgün, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluş süreci ile Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü'nün kurulmasında bizzat görev almıştır. Mevcut gayrimenkul portföyünün inşaat işlerinin takibi ve yürütülmesi, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ve gayrimenkul portföyünün yönetilmesi konularında görev yapmış olan Gürgün, 2010 yılında Yatırım ve Proje Geliştirme Müdür Yardımcısı olmuştur. Sermaye Piyasası İleri Düzey Yatırım Uzmanlığı Lisansı, Türev Araçlar Lisansı, Kredi Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı ile Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olan Gürgün, halen Proje Geliştirme ve Portföy Yatırımları Koordinasyonu Grubu, Proje Geliştirme ve Fizibilite Koordinatörlüğü'nde Müdür olarak görevine devam etmektedir.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime (genel müdür ve kıdemli grup başkanları) sağlanan mali haklar toplamı brüt 1.333.586 TL'dir.

Yıl içerisinde Şirket'in, üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.

**Şirket Üst Yönetiminin Şirketin Ana Faaliyeti Alanında, Şirketin Tüzel Kişiliği ile veya Şirketin Sermaye Piyasası Araçları Üzerinde Yaptığı İşlemlere İlişkin Bilgi**

Şirket üst yönetimi, Şirket'in ana faaliyeti alanında ve Şirket'in tüzel kişiliği ile herhangi bir ticari ve mali işlem yapmamış, şirketle herhangi bir borç ilişkisine girmemiş; Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem gerçekleştirmemiştir.

# DANIŞMANLIK, DENETİM, DERECELENDİRME VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

---

## Vergi Danışmanı

Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

## Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden (KPMG International üyesi)

## Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

## 2012 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## Hizmet Alınan Kurumlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kurumları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı yukarıda ismi geçen firmalar arasında, hizmet alma süreci boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

# 2012 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

ORTA VADEDE MEVCUT PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ AÇISINDAN ÖNEMLİ BİR GELİŞME KATETMEYİ VE HÂLİHAZIRDA TOPLAM YATIRIM DEĞERİ 600 MİLYON ABD DOLARINI AŞAN VE İNŞAATI DEVAM ETMEKTE OLAN PROJELERİMİZE İLAVETEN 2013 YILINDA YENİ PROJELERİMİZİ DE HAYATA GEÇİRMİYİ PLANLIYORUZ.

Hedeflediği kira gelirine ve portföy büyüklüğüne ulaşan Şirketimiz, başarılı bir yılı geride bırakmıştır. İş GYO, ülkemizde halka açık olarak faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasında piyasa değeri açısından en yüksek ilk beş firma arasında yer almaktadır. Orta vadede mevcut projelerimizin de tamamlanmasıyla birlikte portföy büyüklüğü açısından da önemli bir gelişme katetmeyi ve hâlihazırda toplam yatırım değeri 600 milyon ABD dolarını aşan ve inşaatı devam etmekte olan projelerimize ilaveten 2013 yılında yeni projelerimizi de hayata geçirmeyi planlıyoruz. Bu kapsamda, 2013 yılının İş GYO açısından verimli geçeceğine inanıyoruz.

İş GYO, fırsatların varlığına inandığı, potansiyel barındıran tüm bölgelerdeki yatırımları takip etmekte, hazır bir gayrimenkul alımı ya da yeni bir projenin geliştiriciliğini yüklenme gibi girişimlerde bulunmaktadır. Uygun getirili, yatırımcımız açısından avantajlı olacak her fırsatı değerlendirme konusundaki çalışmalarımız aktif olarak her dönem devam etmektedir. Dolayısıyla İş GYO değer kazanacak bölgelerin sahip olduğu bu gücü yatırımcılarına aktarmak misyonuyla hareket etmekte ve yatırımlarına yön vermektedir.

## Tuzla Projeleri

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 artırmıştır. Son dönemlerde birçok firmanın merkezini ve operasyon bölümlerini Tuzla ve çevresine taşımaya başlamış olması da bölgenin gelişiminde önemli rol oynamış ve bölgeyi bir cazibe merkezine dönüştürmüştür. 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. Bunun yanı sıra 2012 yılı içinde yerel yönetim tarafından mevcut metro ağının Tuzla'ya kadar uzatılacağı bilgisinin paylaşılması da bölgeyi ulaşım açısından daha avantajlı bir konuma taşımıştır.

Bölgenin gelişen önemini yerinde bir öngörü ile tespit eden İş GYO; İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan birbirine bitişik konumdaki iki arsa üzerinde "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" ve "Karma Proje" geliştirme konusunda çalışmalarına devam etmiş, yıl içerisinde iki projenin de inşaat izinlerini almış ve inşaat sürecine başlamıştır. Her iki projenin inşaat işlerini açılan ihale sonucunda Koray İnşaat üstlenmiştir. Toplamda 261.988 m<sup>2</sup> inşaat alanını kapsayan projelerin 2015 yılı içinde tamamlanması planlanmaktadır. Söz konusu iki projenin toplam geliştirme bedelinin yaklaşık 285 milyon ABD doları olması beklenmektedir.

Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve stajyerler için konaklama alanlarını barındıracak şekilde, anahtar teslim model ile T. İş Bankası A.Ş. için geliştirilmekte olup, 25 yıllığına Banka'ya kiralanmış bulunmaktadır. Kira geliri nihai geliştirme maliyeti üzerinden belirlenecek olan projeden, mevcut projeksiyonlar çerçevesinde yaklaşık 20 milyon ABD doları kira geliri elde edilmesi öngörülmektedir. Projenin mimari tasarımı ve master planı için dünyaca ünlü SOM firması ile, tamamlayıcı tasarımlar için ise Dizayn Grup ile çalışılmaktadır.

Tuzla Projeleri



Teknoloji ve Operasyon Merkezi'ne bitişik parselde bulunan 21.305,29 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerinde ise karma proje geliştirilmektedir. Proje kapsamında, ofis, otel ve ağırlıklı olarak teknoloji ve operasyon merkezinde çalışanların temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari alanlara yer verilmesi düşünülmektedir. Geliştirilmekte olan karma proje ile ilgili yapı ruhsatı alınmış olup, kazı iksa çalışmalarına başlanmıştır.

Bunların yanı sıra İstanbul, Tuzla İlçesi, 1329 no.lu parselde kayıtlı arsa üzerinde "İstanbul'da Yeni Hayat" konseptiyle "Çınarlı Bahçe Tuzla" isimli konut projesi geliştirilmiştir. E-5 Karayoluna ve yeni planlanan Tuzla Marina Projesi'ne yaklaşık 3 km. mesafede bulunan Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi, Tuzla'nın sayfiye özelliğine yakışır bir şekilde az katlı evlerden oluşturulmuştur. Projeye ilişkin yasal izinler 2011 yılı içerisinde alınmış olup, konutların talep toplama ve ön satış faaliyetlerine Ekim 2012'de başlanmıştır. Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m<sup>2</sup> olan ve 476 adet konuttan oluşan

projenin, arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 66 milyon ABD doları olması beklenmektedir. Proje inşaatına 2011 yılının Aralık ayında başlanmış ve 2012 yılı sonu itibarıyla projede yer alan konutların adet bazında yaklaşık %86'lık kısmının satışı gerçekleştirilmiştir. Ayrıca Çınarlı Bahçe Tuzla konut projesindeki 30 adet dairenin gelecekteki değer artışlarından faydalanmak üzere yatırım amaçlı olarak portföyde tutulması kararlaştırılmıştır. Bu doğrultuda projenin yaklaşık %8'lik kısmının hâlihazırda satışı devam etmektedir. Bunun yanı sıra proje bünyesinde yer alan ve mimari planda anaokulu olarak belirlenen 235 m<sup>2</sup>'lik alana sahip taşınmaz, Fezziye Mektepleri Vakfı'na anaokulu olarak kullanılmak üzere satılmıştır. Taşınmazın toplam satış bedeli anaokulu iç ve dış mekân ince işlerinin tamamlanması için ayrıca tahsil edilecek tutar ile birlikte 1.083.005 TL'ye ulaşmaktadır. Projede kaba inşaatı bitmiş olan blokların ince, mekanik, elektrik ve dış mekân işleri sürdürülmektedir. Yükleniciliğini Mesa Mesken Sanayii A.Ş.'nin üstlendiği

Çınarlı Bahçe projesindeki dairelerin teslim tarihinin ise Ağustos 2013 olacağı öngörülmektedir. Kısa sürede elde edilen yüksek satış oranı, Şirket'e ve üyesi olduğu İş Grubu'na olan güvenin ve proje ortaklarının doğru seçilmiş olduğunun bir göstergesi olmuştur. 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.



# İŞ GYO OLARAK DOĞRU ZAMAN, DOĞRU LOKASYON VE DOĞRU FİYATLAMAYLA BİRLİKTE FİZİBİLİTE ÇALIŞMALARININ DETAYLI ANALİZLERE DAYANDIRILMASI SONUCUNDA HER PROJEMİZİN İSTİKRARLI BİR ŞEKİLDE SÜRECEĞİNİ ÖNGÖRÜYORUZ.

### Taksim Ofis Lamartine Projesi

İstanbul'daki ofis sektörünün gelişimi de Şirketimiz tarafından yakından takip edilmekte ve bu doğrultuda potansiyel yatırımlar değerlendirilmektedir. Kentteki ofis yerleşimi çoğunlukla "merkezi iş 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 arzının düşük olması, bu yönde bir açık yaratmaktadır. Özellikle bu standartları bütün ofislerinde arayan yabancı kökenli firmaların Taksim ve çevresinde A sınıfı ofis niteliklerini taşıyan bir yer bulmaları neredeyse mümkün olamamaktadır.

Bu doğrultuda İş GYO; İstanbul İli, Beyoğlu ilçesinde, bulunduğu bölge itibarıyla oldukça merkezi konumdaki arsası üzerinde, yerli ve yabancı firmalara kiralanmak üzere Taksim ve civarında yüksek standartlara sahip A sınıfı ofis talebini karşılamaya yönelik olarak bir proje geliştirmiştir. Ofis Lamartine adlı ofis binasının bölgede simgesel bir yapı niteliğinde olması hedeflenmektedir.

Toplam geliştirme maliyetinin arsa dâhil 13,5 milyon ABD doları olması beklenen proje inşaatının %95'lik kısmı yıl sonu itibarıyla tamamlanmıştır. Kiralama çalışmalarına başlanan projenin, %100 doluluk oranı ile faaliyete geçmesi beklenmektedir.

### Ege Perla Projesi

İzmir'in Konak İlçesi'nin "Yeni Kent Merkezi" olarak adlandırılan bölgesinde hayata geçirilecek Ege Perla projesi konut, ev-ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir yapıya sahiptir. Arsa dahil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 150 milyon ABD doları olan projenin, 2015 Aralık'ta tamamlanması hedeflenmektedir. Aga Khan ödüllü dünyaca ünlü Mimar Emre Arolat'ın imzasını taşıyan Ege Perla projesi, tamamı körfez manzaralı dairelerden, ferah çalışma ortamına sahip ofislerden ve özgün, yarı açık mimarisine seçkin mağazalara ev sahipliği yapacak alışveriş merkezinden oluşmaktadır. İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün bir konsept ortaya koyacak olan projenin, şehrin iki önemli merkezi konumundaki Karşıyaka ve Konak arasında kurulan bir köprü

niteliğinde olması beklenmektedir. Ayrıca kentle bütünleşen mimarisine İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir.

Proje bünyesinde; yaklaşık 25.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı olan alışveriş merkezi ile 45 (konut kulesi) ve 29 (ev-ofis kulesi) kattan oluşan ve toplamda yaklaşık 30.000 m<sup>2</sup> satılabilir alanı olan iki kulede, büyüklükleri 83 - 425 m<sup>2</sup> arasında değişen 18 farklı tipte, toplam 176 adet ev-ofis ve konut yer almaktadır. Eylül 2012'de inşaat ruhsatı alınan projede hafriyat, zemin ıksa ve temel inşaat işleri devam etmektedir.

Yeni Kent Merkezi bölgesinin hızla gelişmekte olan bir bölge olduğu göz önünde bulundurulduğunda projedeki alışveriş merkezinin, geliştirilecek farklı konsept ve tema ile rakiplerinden ayrışması sağlanacaktır. Konsept geliştirme ve kiracı karması oluşturulması çalışmalarını yıl boyunca devam etmiştir. Aktif kiralama çalışmalarına ise uzun yıllardır sektörde başarılı projelere imza atmış CEFIC firması ile birlikte 2013 yılı içinde başlanması öngörülmektedir.

7 Kasım 2012 tarihinde satışa çıkan projede satışta olan dairelerin %42'si dört

Taksim Ofis Lamartine Projesi



Ege Perla Projesi



aylık bir süreçte hedef kitlenin gösterdiği büyük ilgiye satılmıştır. Projeye yönelik yoğun ilgi ve talep nedeniyle ilk etapta satışa açılmayan B Kule'deki bir kısım ev-ofislerin satış tarihi ise öne çekilerek 17 Aralık 2012'ye alınmıştır.

### Marmara Park AVM

Şirketimizin doğrudan geliştirmeyip proje arsalarının üst hakkını devrettiği ve doğrudan yatırımın Alman ECE'nin Türkiye iştiraki ECE Türkiye ve Deutsche Bank'ın yatırım şirketi DWS ortaklığında yapıldığı Marmara Park AVM Projesi ise 2012 yılında tamamlanarak Ekim ayı içerisinde açılmıştır. %100 doluluk oranı ile faaliyet gösteren AVM bünyesinde ayrıca bir hipermarket bulunmayıp, bölgesel AVM niteliğindeki Marmara Park, aynı bölgedeki Real Hipermarket yatırımımızı da kapsamaktadır.

### İstanbul Finans Merkezi Projesi

Son dönemlerin en önemli projelerinden biri olarak lanse edilen İstanbul Finans Merkezi'nde (İFM) yaklaşık 9.590 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa proje geliştirilmek amacıyla Şirketimiz tarafından 93 milyon TL bedel karşılığı satın alınmıştır. 800 bin m<sup>2</sup> üzerine kurulacak ve 3,5

yılda 4,5 milyar TL'lik bir yatırımla tamamlanacak olan İFM'nin 50 bin kişiye istihdam sağlaması öngörülmektedir. Ayrıca projenin ülkemizin uluslararası piyasada konumunu değiştirmekle kalmayıp, bölgedeki yaşam standartlarını da değiştirmesi beklenmekte ve İFM'nin dünyanın en büyük 5 finans merkezinden biri olması hedeflenmektedir.

Şirketimiz arsa üzerinde ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir proje geliştirmeyi planlamaktadır. Bölgedeki planların 2013 yılı içinde gerçekleştirilecek ihale süreçlerinin tamamlanması ile netleşmesi ve yapılaşmanın eş zamanlı olarak başlaması beklenmektedir. Yaklaşık 27.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alana sahip olması planlanan projenin yatırım bedelinin ise 110 milyon ABD doları civarında gerçekleşmesi öngörülmektedir.

### Finansman Sağlama Çalışmaları

Şirketimiz geçtiğimiz yıllarda başlamış olduğu projeler ile yıl boyunca gerçekleştirdiği ve gelecek dönemlerde de gerçekleştirmeyi planladığı faaliyetlere finansman sağlanması konusunda da piyasadaki tüm eğilimleri yakından takip etmektedir. Bu doğrultuda 2012 yılı içerisinde, murabaha yöntemiyle

QInvest Yatırım Bankası finansal yapılandırma danışmanlığında 50 milyon ABD doları tutarında murabaha işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu sendikasyon, İş GYO nezdinde Türkiye ekonomisine ve bankacılık sektörüne duyulan güvenin göstergesidir. Bu borçlanmalar GYO iş modeline uygun maliyet ve vade sağlamaktadır.

### 2013 Yılı Stratejimiz

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 modelindeki yatırım fırsatlarını yakından takip etmektedir.

Tüm bu gelişmeler ışığında 2013 yılı da İş GYO açısından verimli geçeceğine inandığımız bir sene olarak önümüzde durmaktadır. İş GYO olarak doğru zaman, doğru lokasyon ve doğru fiyatlamayla birlikte fizibilite çalışmalarının detaylı analizlere dayandırılması sonucunda her projemizin istikrarlı bir şekilde süreceğini öngörüyoruz.

Marmara Park AVM



İstanbul Finans Merkezi Projesi



# PAY SAHIPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ FAALİYETLERİ

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN ÖNEMİNE İNANAN VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI KONUSUNDA ÖNEMLİ BİR YOL KAT EDEN İŞ GYO'NUN SPK KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM NOTU 8,53, GÖRÜNÜMÜ İSE POZİTİF OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

Şirket'in "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi", Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde, 28 Ocak 2005 tarihinden itibaren faaliyet göstermektedir. Birimin bağlı olduğu üst düzey yönetici aynı zamanda Şirket'in sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonun sağlanması konusunda görev yapmaktadır.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri başta olmak üzere genel kurul ve sermaye artırımını işlemlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmektedir.

## Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Nitelikli gayrimenkul portföyünden elde ettiği kira gelirinin yanı sıra, geliştirmekte olduğu projeler ile önemli büyüme potansiyeli barındıran Şirket'e, 2012 yılı içerisinde de gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların ilgileri artarak devam etmiştir. Yıl içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketleri ile Şirket merkezinde birebir toplantılar yapılmış ve bu kapsamda 100'ü aşkın kişi ile görüşülmüştür. Şirket merkezinde yapılan birebir toplantıların yanı sıra, gerek yurt içi gerekse yurt dışında düzenlenen yatırımcı konferansları ile road-show toplantılara katılım gösterilmiştir. Şirket merkezinde ve yurt dışında yapılan yatırımcı toplantılarına ek olarak; gelen talepler doğrultusunda telekonferans

görüşmeler yapılmış ve portföydeki gayrimenkulleri tanıtmak üzere geziler düzenlenmiştir. Dönem içerisinde görüşülen şirketler ağırlıklı olarak yabancı aracı kurumlar ve portföy yönetim şirketlerinin analist ve fon yöneticilerinden oluşurken, yerli yatırımcı tarafında ise genelde analist ve fon yöneticileri ile görüşülmüştür.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'ne ulaşan, yaklaşık 200 adet bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %80'i kurumsal yatırımcılardan gelirken, geriye kalan %20'lik bölüm ise bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmuştur.

Pay sahipleri, doğrudan Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Birim'in e-posta adresi gerekse internet sitesinde yer alan iletişim formu vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir.

Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınınca yapılan araştırmalar kapsamında gelen bilgi talepleri ve anket çalışmaları ile aracı kurumlardan şirket değerlendirme raporu hazırlama dönemlerinde gelen detaylı bilgi talepleri cevaplandırılmakta ve söz konusu kurumların çalışmalarına destek verilmektedir.

Gerek yatırımcı toplantılarında sorulan sorular gerekse Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'ne gelen bilgi talepleri; gayrimenkul projelerinin takvimi ve yaratacakları katma değer başta olmak üzere, Şirket'in gelecek dönemlere ilişkin yatırım stratejileri, finansman politikaları ile gelir-gider projeksiyonları, finansal tablolar, kira gelirleri ve kâr dağıtım politikası üzerinde yoğunlaşmaktadır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmektedir.

Bunun yanı sıra, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapan Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin toplantılarına istişari olarak katılmakta, faaliyetleri hakkında Komite'ye bilgi vermekte ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almaktadır.

Yatırım camiası ve Yönetim Kurulu arasında azami iletişimin sağlanmasını hedefleyen Birim, faaliyetlerini Yönetim Kurulu'na periyodik olarak raporlamakta ve söz konusu raporlamalarda, yatırımcıların önemli sayılabilecek görüş ve önerileri ile aracı kurumların Şirket hakkında yaptığı yorum ve değerlendirmelere detaylı olarak yer verilmektedir.



Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak aynı gün içerisinde internet sitesinde yer almaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinde güncellemeye açık olan bölümler, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

#### Kurumsal Yönetim

Sermaye Piyasası Kurulu, yıl içerisinde, Seri:IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"inde değişiklik yapılmasına ilişkin Seri:IV No:57, Seri:IV No:60 ve Seri:IV No:61 sayılı Tebliğleri yayımlamıştır. Şirket hali hazırda Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemiş olup, ilkelere ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte ve ilkelere uyum konusunda gerekli özeni göstermektedir.

Dönem içerisinde, "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ile uygulanması zorunlu hale getirilen Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında; Şirket Ana Sözleşmesinin 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 ortakların bilgi ve incelemelerine sunulmuştur. Tadil metni Genel Kurul öncesinde 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 ortaklara tadil gerekçelerine ilişkin detaylı bilgi verilmiş ve kabul edilen tadil metni, 5 Nisan 2012 tarihinde tescil edilerek 11.04.2012 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemine inanan ve kurumsal yönetim uygulamaları konusunda önemli bir yol kat ettiğini düşünen ve bu alandaki uygulamalarını gözden geçirmek ve iyileştirmek isteyen Şirket, dönem içerisinde, JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.'den kurumsal yönetim derecelendirmesi hizmeti almıştır. JCR Avrasya, Şirket'in SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notunu 8,53, görünümünü ise pozitif olarak belirlemiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 8,66, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 8,89, Menfaat Sahipleri 7,91, Yönetim Kurulu 8,26 şeklindedir.

Söz konusu derecelendirme notu, rating kuruluşunun notasyon gösteriminde AAA'ya (Liyakat üstü) karşılık gelmekte olup, Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine yüksek seviyede uyum sağladığını göstermektedir. Diğer yandan, JCR tarafından verilen rating notunun uluslararası geçerliliği de bulunmaktadır.

Şirket, aldığı not ile 28.12.2012 tarihinden itibaren İMKB'nin "Kurumsal Yönetim Endeksi"ne dahil edilmiştir.

Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamındaki uygulamalarına raporun "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" adlı bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

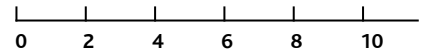
## KURUMSAL YÖNETİM

# 8,53

### GÖRÜNÜM: POZİTİF

#### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notu

Pay Sahipleri	8,66
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	8,89
Menfaat Sahipleri	7,91
Yönetim Kurulu	8,26



# İÇ DENETİM VE KONTROL

İÇ DENETİM VE KONTROL GRUBU, ŞİRKET'İN HER DEPARTMANININ İŞ SÜREÇLERİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA İZLEME VE İNCELEME ÇALIŞMALARINI YÜRÜTMekte; BU İNCELEMELERE BAĞLI OLARAK DEĞERLENDİRME YAPMAKTA VE GEREKLİ GÖRDÜĞÜNDE ÖNERİ SUNMAKTADIR.

İç Denetim ve Kontrol Grubu, Şirket'in her departmanının iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme ve inceleme çalışmalarını yürütmekte; bu incelemelere bağlı olarak değerlendirme yapmakta ve gerekli gördüğünde öneri sunmaktadır. Bağımsız ve tarafsız şekilde yürütülen ilgili izleme ve inceleme faaliyetleri gerçekleştirilirken Şirket'te denetim kültürünün oluşturulması, iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin etkinliğinin ve verimliliğinin değerlendirilmesi de hedeflenmektedir.

Kasım 2008'de kurulan İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü, Şirket'in diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış ve Haziran 2012'den itibaren Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaya başlamıştır. Aralık 2012'de ise şirketin genelinde yapılan organizasyon yapısı değişikliği ile İç Denetim ve İç Kontrol yapıları ayrılmış ve İç Kontrol bölümünün, Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi

ve İç Kontrol Grup Başkanlığı bünyesine katılarak faaliyetlerini Genel Müdürlüğe bağlı olarak sürdürmesine karar verilmiştir. İç Denetim faaliyetlerinin ise Denetim Grup Başkanlığı adı altında Yönetim Kurulu'na bağlı olarak devam etmesi kararlaştırılmıştır.

İç Denetim ve Kontrol Grubu, 2012 yılında öncelikle Şirket'in tüm faaliyetlerinin tabi olduğu yasal mevzuata uyumunun denetimi ve bu bağlamda mevzuat takip denetimi, yine aynı şekilde yapılan tüm işlemlerin Yönetim Kurulu tarafından alınan kararlara, dahili düzenlemelere ve yönetmeliklere uygunluğunun kontrolünü gerçekleştirmiştir. Bunun dışında, yüklenici firmalara ve Şirket'in hizmet sağlayıcılarına yapılan ödemelerin ve giderlerin kontrolü ile tüm gayrimenkullerin kiracılarından tahsil edilen gelirlerin kontrolü yapılarak, gelir-gider denetimi yürütülmüştür. Şirket'in 2012 yılında yoğunlaştığı en önemli projeler olan Çınarlı Bahçe Tuzla konut

ve Ege Perla/İzmir karma projelerinin satış ve tahsilatlarının takibi ile her müşteriye ait konut satış sözleşmelerinin ve ödeme planlarının kontrolü Müdürlük tarafında yürütülen bir diğer önemli faaliyettir. 2012 yılı içerisinde de Şirket'in taraf olduğu sözleşmelerin; geçerlilik, teminatların mutabakatı ve sözleşme sürecinin denetimine ilişkin faaliyetler yürütülmüştür. Bunların haricinde portföyde bulunan gayrimenkullere ilişkin vergilerin ve diğer yasal yükümlülüklerin denetimi, Taksim, Tuzla ve İzmir arsalarında yer alan projelerin inşaat uygulama süreçlerinin ve bu aşamalarda yapılan maliyetlerin kontrolü, sözleşmelere uyumu ile üst yönetime ve ana ortağa yapılan raporlamaların değerlendirilip denetlenmesi de yine 2012 yılında yürütülen diğer denetim faaliyetleri arasındadır.

# RİSK YÖNETİMİ

## RİSK YÖNETİMİ BİRİMİ, ŞİRKET FAALİYETLERİYLE BÜTÜNLEŞİK RİSKLERİN; ŞİRKET RİSK POLİTİKASI VE BUNA BAĞLI ŞİRKET İÇİ DÜZENLEMELER ÇERÇEVESİNDE YÖNETİLMESİ KONUSUNDA ŞİRKET ÜST YÖNETİMİNE RAPORLAMA YAPMAKTADIR.

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri, 2005 yılından itibaren Risk Yönetimi Birimi tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Birim, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu üyelerinin bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket'in faaliyetleriyle bütünleşik riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, dönem içerisinde, yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. Maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiş ve riskin erken teşhisi konusundaki raporlama hazırlıklarına başlanmıştır.

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 yıl sonu itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %95'ini oluşturmaktadır. 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 kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %5'ini oluşturmaktadır. 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 Şirket'in 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 Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir. Nitelikli gayrimenkul portföyü ve buna bağlı nitelikli kiracı ve konut alıcıları sayesinde kredi riski en aza indirilmektedir.

Likidite riski, Şirket'in 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.

# İNSAN KAYNAKLARI

İŞ GYO, ORTAK DEĞERLERE SAHİP OLDUĞU İNSAN KAYNAĞININ ŞİRKET'E KATILIMINI VE REKABET AVANTAJI YARATMAYA YÖNELİK GEREKLİ EĞİTİM, GELİŞİM VE YETİŞTİRME FAALİYETLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİNİ, KURUM KÜLTÜRÜ OLARAK BENİMSEMİŞTİR.

İş GYO, ortak değerlere sahip olduğu insan kaynağının Şirket'e katılımını ve rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini, kurum kültürü olarak benimsemiştir.

Bu amaçla Eylül 2011 yılında kurulan İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü, proaktif ve yenilikçi bir bakış açısıyla ve Şirket'in stratejik kararlarında etkin olma bilinciyle diğer gruplarla işbirliği içinde, iletişime açık bir çalışma sistematiği oluşturmuştur.

Şirket bünyesinde; seçme ve yerleştirme, performans yönetimi, kariyer planlama, ücret ve yan haklar yönetimi, eğitim, geliştirme ve çalışanlar ile iletişim gibi insan kaynakları uygulamalarını yürütülmektedir. Verimliliği artırmak ve iş yaşamının niteliğini yükseltmek amaçları doğrultusunda çalışmalarına yön veren İş GYO; nitelikli, kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından "doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi" prensibi çerçevesinde seçme ve yerleştirme faaliyetlerini sürdürmektedir.

Kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanlar İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nün desteğini yanlarına alarak, yöneticileri ile birlikte kendilerini konumlandırır, geliştirir ve kariyer hedeflerini yönetirler. Bu kapsamda Şirket için "Her Çalışan Geleceğin Lideri"dir.

## Doğru Kişinin Doğru İşe Yerleştirilmesi

Her çalışanını geleceğin lideri olarak gören İş GYO'da, işe alım faaliyetleri İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. Yöneticiler çalışan ihtiyacını belirlemeleri ile başlayan süreç "Talep Formu" aracılığıyla İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'ne (İK) iletilir. Formda belirtilen bilgiler doğrultusunda, İnsan Kaynakları Başvuru Formu aracılığıyla alınan başvurular ve benzeri kaynaklardan ulaşılan adaylar değerlendirilerek, ilk görüşmeye davet edilir. Adaylarla gerçekleştirilen yetkinlik bazlı ilk görüşme İK yetkilileri tarafından yapılır. İlk değerlendirmenin olumlu olması halinde aday ikinci görüşmeye davet edilir. İkinci görüşme İK yetkilisi ve ilgili yönetici tarafından birlikte gerçekleştirilir. Adayın ilgili pozisyon için aranan davranışsal yetkinlikleri haiz olup olmadığı İK tarafından, teknik yetkinlikleri ise ilgili yönetici tarafından değerlendirilir. Pozisyonun niteliğine göre aksi belirtilmediği sürece işe alım kararı Genel Müdür'le yapılacak üçüncü görüşme neticesinde verilir. Görüşme sonrası uygun bulunan adaylara "İş Teklif Formu" sunulur.

## İş GYO'da Performans Yönetimi

İş GYO'da performans yönetimi, Şirket hedeflerine giden yolun vazgeçilmez unsurlarından biri olarak görülmektedir. Bu kapsamda, çalışanlar ve yöneticiler bir araya gelerek, çalışanların güçlü oldukları yönleri ve kendilerini geliştirmeleri gereken yönleri gözden geçirmekte ve bireysel performansları değerlendirmektedir. Performans değerlendirmesi sonuçları eğitim ve gelişim, yetenek yönetimi, ücret yönetimi ve ödüllendirme, kariyer yönetimi gibi diğer insan kaynakları süreçlerine zemin oluşturmaktadır.

## İş GYO'da Eğitim ve Gelişim

Eğitim ve gelişim sürecinde amaç bütün Şirket çalışanlarının günün koşullarına uygun olarak yetiştirilmelerini sağlamak, görevinin gerektirdiği bilgi, beceri ve davranışı kazanmalarını, verimliliklerini artırmaya yönelik eğitim programlarını (mesleki, kişisel gelişim ve motivasyon eğitimleri) planlamak ve uygulamaktır. Bu kapsamda öncelik eğitimin sürekli olması ve bütün çalışanların fırsat eşitliği sağlanarak eğitimlerden faydalanmalarınıdır. 2012 yılı içerisinde 30 çalışan 36 farklı mesleki eğitime katılmış, Mayıs 2012'de ise tüm çalışanların katılımıyla yıllık motivasyon eğitimi gerçekleştirilmiştir.

## İK Sistemi Geliştirme Projesi

2012 yılı içerisinde öncelikle mevcut İK sistemi altyapısının analizi yapılmış olup, Şirket stratejileri doğrultusunda mevcut insan gücünün etkin değerlendirilmesi, geliştirilmesi ve yönetilmesi; büyüyen iş hacmi çerçevesinde doğacak insan gücü ihtiyacının temini ve sürekliliği hedeflerini gerçekleştirmek üzere İK sisteminin geliştirilmesine karar verilmiştir. İK sistemi geliştirme projesi kapsamında aşağıda belirtilen adımlarla temel İK fonksiyonları yapılandırılmıştır:

- Mevcut Durum Değerlendirmesi
- Pozisyon Değerlendirme ve Kademelendirme
- Baz Ücret Sistemi Tasarımı
- Performans Yönetim Sisteminin Yeniden Tasarımı

Tüm bu çalışmalar sonucunda Şirket'in organizasyonel yapısı incelenmiş; birden fazla fonksiyonun müdürlükler bünyesinde bulunduğu görülmüştür. Mevzuat ve işte uzmanlaşmanın gereği olarak mevcut müdürlüklerin Yönetim Kurulu kararı ile Grup Başkanlıkları ve Koordinatörlükler olarak revize edilmesine karar verilmiştir. Grup Başkanlıkları bünyesinde Şirket faaliyetlerinin uzmanlaşması amacı ile gerekli birimler yapılandırılmıştır.

Yeni organizasyon yapısı bünyesinde yer alacak olan Grup Başkanlıkları ve Koordinatörlükler aşağıda belirtilmiştir:

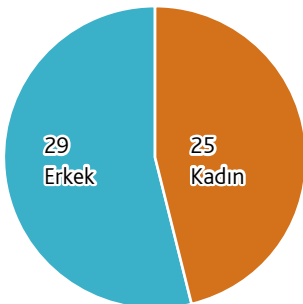
- Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonu Grup Başkanlığı
- Proje Geliştirme & Fizibilite ve Gayrimenkul Yatırımları Koordinasyonu Grup Başkanlığı
- Mali ve İdari İşler Grup Başkanlığı
- Hukuk Müşavirliği & İnsan Kaynakları ve Eğitim Grup Başkanlığı
- Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum & Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grup Başkanlığı
- Finansal Yönetim Grup Başkanlığı
- Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanlığı
- Denetim Grup Başkanlığı
- Elektrik ve Mekanik Projeleri Koordinatörlüğü
- İnşaat Projeleri Koordinatörlüğü
- Mimari Projeler Koordinatörlüğü
- Proje Geliştirme ve Fizibilite Koordinatörlüğü
- Gayrimenkul Yatırımları Koordinatörlüğü

Çalışanların Şirket içerisinde tecrübe ortalaması 6 yıldır. Yönetici ihtiyacı kurum içinden karşılanmaktadır. 2012 yılında 13 çalışan terfi ettirilmiştir.

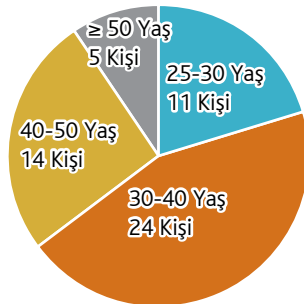
## 2013'e Dair...

İş GYO 2013 yılında yapısıyla uyumlu kurumsal kapasiteyi ve insan kaynaklarını etkin kullanmayı amaçlayan şeffaf ve ölçülebilir, evrensel etik değerlerden ödün vermeyen yönetim anlayışını sürdürecektir. Şirket, başarısının ardındaki göstergelerin doğru okunması adına önemli unsurlardan olan Performans Yönetim Sistemi üzerinde çalışmalarını devam ettirecek olup, çalışan aidiyet ve memnuniyetini artırmak üzerine çalışmalar yapılması öngörülmektedir. Şirket hedeflerine hizmet edecek faaliyetler kapsamında tüm çalışanların bilinç ve farkındalığını sağlamak adına 2013 yılı içerisinde eğitim ve sürekli gelişim çalışmalarına yoğunluk verilecektir.

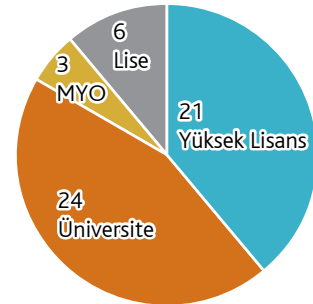
## Personel Sayısı



## Yaşa Göre Dağılım



## Eğitim Durumuna Göre Dağılım



# KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

ÇAĞDAŞ İNSAN VE KENTLERE YAKIŞAN MEKÂNLAR OLUŞTURMA MİSYONUNUN YANI SIRA HER ALANDA SÜRDÜRÜLEBİLİR GELİŞMENİN ÖNEMLİ OLDUĞU İNANCINI TAŞIYAN İŞ GYO 2012 YILINDA DA; SEKTÖREL GELİŞİME, TOPLUMSAL DAYANIŞMAYA, SANATA VE SPORA DESTEK VERMEYİ SÜRDÜRMÜŞTÜR.

İş GYO, ana hedeflerinden biri olan hissedarlarına yüksek getiri kazandırma yolunda ilerlerken kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere de çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir.

Bu doğrultuda yürütülen sektörel çalışmaların yanı sıra birçok sanat ve spor etkinliğine de destek olunmaktadır. Gerek genç neslin sektörel deneyim edinmesi gerekse sosyal açıdan zenginleşmesine yönelik olarak gerçekleştirilen faaliyetler, temelinde insanı barındıran şirket misyonumuz ile de örtüşmektedir.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2012 yılında da; sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya, sanata ve spora destek vermeyi sürdürmüştür.

İş GYO, Türkiye Futbol Federasyonu Kadınlar 1. Ligi'nde yarışan ve Türkiye Şampiyonası'nda yer almayı başaran Konak Belediyesi Bayan Futbol Takımı'na sponsor olmuştur. Sporun kadın-erkek, genç-yaşlı ayrımı yapılmaksızın toplumun tüm kesimlerinde yaygınlaşmasında katılımcı bir rol almak amacıyla takımın 2011-2012 ve 2012-2013 sezonları boyunca sponsorluğu üstlenilmiştir.

İş GYO, her yıl farklı bir bölgede yapılan ve bu sene İzmir'in ev sahipliği yaptığı Rotary Institute 2012 organizasyonunda 16-17 Kasım tarihleri arasında platin sponsor olarak yer almıştır. Türkiye'nin yanı sıra Kuzey Afrika, Balkanlar, Kafkasya ve Orta Doğu'daki ülkelerden gelen Rotaryenlerin katılımı ile gerçekleştirilen etkinlik hem ülkemiz hem de İzmir'in tanıtımı açısından son derece önemli ve etkili olmuştur.

İş GYO bunların yanı sıra portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere ve vakıflara ücretsiz olarak stand açma, tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır.

Şirket; eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren konularla ilgili projelere karşılıksız destek olmaktadır. Yaklaşımlarını, değerlerini ve politikasını istikrarlı bir biçimde kurumsal sosyal sorumluluk çerçevesinde şekillendirecek olan Şirket bu yöndeki çalışmalarına ve desteklerine önümüzdeki dönemlerde de devam edecektir.

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2012 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

## Bağış Politikası

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dahilinde bağışta bulunabilmektedir. Şirket 2012 yılı içerisinde bağışta bulunmamıştır. Şirket'in kamuya açıklanmış bağış politikası aşağıda sunulmuştur..

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dahilinde bağışta bulunabilir.

Şirket'in sosyal sorumluluğunu yerine getirme konusundaki hassasiyetinin kamuoyundaki algılanmasına olumlu yönde katkı sağlanması amacıyla; maddi ya da gayri maddi yarar sağlaması şartı aranmaksızın;

- eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevreyi koruma, spor ve benzeri sosyal konular veya
- ülkede veya ülke dışında meydana gelen doğal afetler ile ilgili olarak bağış yapılabilir.

# SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR

## İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

Şirketimizin ana ortağı T. İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak;

- kiralama faaliyetlerimiz ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları,
- ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri,
- sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile bankacılık hizmetleri,
- diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir.

Şirketimizin faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetlerimiz kapsamında ilişkili taraflardan 2012 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 42.823.990 TL'dir. 31 Aralık 2012 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 85.164.616 TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimiz, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 336.009 TL ve 54.000.000 ABD doları tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirketimizin bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 161.500.000 ABD doları bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirmiştir. Dönem sonu itibarıyla hesaplarımızda, Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğumuz kredi nedeniyle 46.123.305 TL tutarında finansal borcumuz bulunmaktadır.

Bu kapsamda Şirketimizin 2012 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 26 nolu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi kapsamında hazırlanan Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde;

"Şirketimizin, ana ortağımız T. İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2012 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirket'i zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denilmektedir.

## Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde Şirket aleyhine açılmış ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır.

## Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde, Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında herhangi bir idari yahut adli yaptırımın uygulanması söz konusu olmamıştır.

## Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türkiye İş Bankası şirketler topluluğuna bağlı bir şirkettir. Her iki şirket de halka açık ve borsada işlem gören şirketler olduğundan denetime tabidir. Türkiye İş Bankası A.Ş. hem Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından denetlenmektedir. İş GYO da, aynı şekilde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetime tabidir. Dolayısıyla her iki şirketin aksiyonları ve faaliyetleri hukuka uygundur. Halihazırda kanunlar hakim şirketin veya ona bağlı şirketin yararına karar alınmasına engel olmaktadır. Bu sebeple başka bir önlem alma ihtiyacı doğmamıştır. Ayrıca, önlem alma ihtiyacı duyulmadığından şirket herhangi bir zarara da uğramamıştır.

## İmtiyazlı Bir Şekilde Şirket Bilgilerine Erişme İmkânı Olan Kişilerin Gerçekleştirdiği İşlemlere İlişkin Açıklama

Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına şirketin faaliyet konusu kapsamında herhangi bir işlem yapmamıştır.

# YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler

Sermaye Piyasası Kurulu, yıl içerisinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde değişiklik yapılmasına dair Seri:VI No:32 ve Seri:VI No:33 sayılı Tebliğleri yayımlamıştır.

Seri:VI No:32 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ", 31.01.2012 tarihinde Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu Tebliğ değişikliği ile, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yaşanan güncel gelişmelere uyum sağlanabilmesi ve GYO'ların portföylerinin geliştirilebilmesi ve alternatif imkanların araştırılmasına yönelik hizmetleri ilişkili taraflarından alabilmesi, gelişen piyasa ortamında ortaya çıkan ihtiyaçlarının karşılanabilmesi ve lider sermayedar ile imtiyazlı paylara ilişkin uygulamadaki tereddütlerin giderilebilmesi amaçlanmıştır.

Yapılan temel değişiklikler aşağıda sunulmuştur.

- GYO Tebliği'nde mevcut bağımsız üye bulundurma zorunluluğu ve bağımsız üyelerde aranan şartlar Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumlu hale getirilmiştir.
- Bilgi ve deneyim olarak gayrimenkul üzerine uzmanlaşmış şirket topluluklarının, sahip oldukları know-how ve tecrübelerini grup içerisinde kullanabilmelerini teminen, GYO'ların ilişkili taraflardan danışmanlık hizmeti alabilecekleri düzenlenmiştir.
- Ortaklıklarda, imtiyazlı payların mevcut olmaması halinde, lider sermayedarın ortaklıktaki hakim ortak konumunu asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca koruması zorunluluğu getirilmiştir.
- Ortaklıklar tarafından katılım bankaları nezdinde katılma hesabı açılabilmesi imkanı sağlanmıştır.
- Ortaklıkların kira gelirlerine dayalı varlık teminatlı menkul kıymet ihracı mümkün kılınmıştır.

Seri:VI No:33 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" ise 12.05.2012 tarihinde Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu Tebliğ değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alınacak üst haklarının ayrı bir sayfaya ortaklık lehine daimi ve müstakil bir hak olarak kaydolunması şartı kaldırılmıştır. Böylece, tapuya tescil edilmek ve devrinde kısıtlama olmamak kaydıyla 30 yıldan kısa süreli üst haklarının da GYO'ların portföyüne alınabilmesine olanak sağlanmış ve GYO'ların yatırım yapabilecekleri alanlar genişletilmiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'ne (Seri:VI, No:11) [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr) adresinden erişilebilir.



### Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ’de Yapılan Değişiklikler

Sermaye Piyasası Kurulu, yıl içerisinde, Seri:IV No:56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ”de değişiklik yapılmasına ilişkin Seri:IV No:57, Seri:IV No:60 ve Seri:IV No:61 sayılı Tebliğleri yayımlamıştır. Yapılan değişiklik ve yeni düzenlemeler ile;

- Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ kapsamında uygulamada ortaya çıkabilecek sorun ve tereddütlerin giderilmesini teminen bazı değişiklikler yapılmıştır.
- Bağımsız yönetim kurulu üyelerinde aranan bazı şartlar hafifletilmiş, bazı şartlar ise daha açık hale getirilmiştir.
- SPK’ya, kurumsal yönetim ilkelerine aykırı hareket edilmesi ticaret mahkemesine başvurma hakkı verilmiştir.

### 6362 No’lu Sermaye Piyasası Kanunu

Yıl sonunda yürürlüğe giren Yeni Sermaye Piyasası Kanunu ile temel olarak AB müktesebatına uyum amaçlanmıştır. Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulama alanları, imtiyazlı paylar, şirketlerin kendi paylarını satın alabilmesi, halka arz süreçleri ve sorumluluklar, yeni sermaye piyasası kurumları, SPK tarafından uygulanabilecek tedbir ve cezaların kapsamı gibi birçok konuda düzenlemeler yapılmıştır.

### KDV ile İlgili Yasal Düzenleme

Yıl sonu itibarıyla yapılan düzenleme ile büyükşehirlerde net alanı 150 m<sup>2</sup>’ye kadar olan konut teslimlerindeki %1 olan KDV oranı değiştirilmiştir. Yeni düzenleme ile inşaat ruhsatı 31.12.2012 tarihinden sonra alınan projelerde KDV oranının belirlenmesinde arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri dikkate alınacaktır.

Konut teslimlerinde uygulanan KDV oranına ilişkin düzenleme, inşaat ruhsatı 01.01.2013 tarihinden sonra alınan projeleri kapsamakta olduğundan, Şirket’in mevcut konut projeleri söz konusu düzenleme kapsamına girmemektedir.

### 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu

Yıl içerisinde 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu yürürlüğe girmiştir. Yeni TTK ile birlikte, halka açık ortaklıklar için düzenlenmiş olan kayıtlı sermaye sistemi, birikimli oy sistemi, bağımsız denetim gibi hususların kapsamına halka kapalı ortaklıklar da dahil edilmiş, kapalı ortaklıkların adeta halka açık ortaklıklar gibi muhasebe standartlarına ve denetime tabi tutulması gündeme gelmiştir. Bunların yanı sıra daha önce kurumsal yönetim ilkelerinde düzenlenen bazı hususlara da yeni TTK’da da yer verilmiştir.

Yeni TTK ile getirilen yeniliklerden biri de, genel kurul toplantılarının elektronik ortamda yapılmasının zorunlu hale getirilmesidir. Yeni düzenlemeye göre 2012 faaliyet yılına ilişkin olarak yapılacak genel kurul toplantılarının elektronik ortamda toplanması gerekmektedir. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı da dönem içerisinde gerek elektronik genel kurul konusunda gerekse yıllık faaliyet raporunun asgari içeriğinin belirlenmesi hakkında çeşitli yönetmelik ve tebliğler yayımlamıştır.



# PORTFÖY BİLGİLERİ

Ticari gayrimenkul portföyü ile alanında haklı bir yer edinmiş olan İş GYO'nun en önemli gelir kaynağı portföyünden elde ettiği kiralaradır.

Şirket, ticari gayrimenkul portföyü ile müşterilerine geniş bir yelpaze dahilinde zengin seçenekler sunmaktadır.

Ticari gayrimenkul portföyünün

- %38'i ofis,
- %7'si otel,
- %30'u alışveriş merkezi ve hipermarket,
- %21'i projeler,
- %4'ü arsadan oluşmaktadır.

## Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller

- İstanbul İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2 - Kule 3 - Kule Çarşısı)
- Ankara İş Kulesi
- İstanbul Maslak Ofis Binası
- Ankara Ulus Banka Hizmet Binası
- Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası
- Antalya Banka Hizmet Binası
- İstanbul Sirkeci Banka Hizmet Binası
- İstanbul Güneşli Operasyon Hizmet Binası
- İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi
- Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi
- İstanbul Marmara Park AVM
- İstanbul Real Hipermarket Binası
- Antalya Seven Seas Oteli
- Nevşehir Lykia Lodge Kapadokya Otel
- Antalya Club Magic Life Kemer Imperial Otel

## Devam Eden Projeler

- İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi
- İstanbul Tuzla Karma Proje
- İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi
- İzmir Ege Perla Projesi
- İstanbul Taksim Ofis Lamartine Projesi

## Planlanan Projeler

- İstanbul Finans Merkezi Projesi

## Arsalar

- İstanbul Üsküdar Proje Arsası (32.081 m<sup>2</sup>)
- İstanbul Kartal Proje Arsası (77.327 m<sup>2</sup>)
- İstanbul 4. Levent'te İş Kuleleri önündeki arsa (7.613 m<sup>2</sup>)
- İstanbul Esenyurt-102 ve 103 no'lu parseller (747,3 m<sup>2</sup>)



# İSTANBUL İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ

İSTANBUL'UN SİMGELERİNDEN BİRİ HALİNE GELEN İŞ KULELERİ, GÜÇLÜ ALT YAPISI, TEKNOLOJİK DONANIMI, SEÇKİN MİMARİ ANLAYIŞI İLE FARKLILAŞMAKTADIR. İŞ KULELERİ, GELECEĞİN BEKLENTİLERİ DİKKATE ALINARAK, ÇEVRE DOSTU BİNA ANLAYIŞI İLE GELİŞTİRİLMİŞTİR.

İstanbul'un merkez akslarından, Mecidiyeköy-Maslak hattının tam ortasında yer alan İş Kuleleri iki ofis kulesi şeklinde inşa edilmiştir. Her bir kule 27'si kiralanabilen 34 kattan oluşmaktadır. Kompleks 48 adet bağımsız bölümün yer aldığı Kule Çarşı Alışveriş Merkezi'ni de içinde barındırmaktadır.

İstanbul'un simgelerinden biri haline gelen İş Kuleleri, güçlü alt yapısı, teknolojik donanımı, seçkin mimari anlayışı ile farklılaşmaktadır. İş Kuleleri, geleceğin beklentileri dikkate alınarak, çevre dostu bina anlayışı ile geliştirilmiştir.

İş Kuleleri, İstanbul'un her noktasından ulaşım imkanı sunan son derece avantajlı bir konumda yer almaktadır. Prestij unsuru olan kompleks, finansal açıdan güçlü, yerli ve yabancı lider firmalar tarafından tercih edilmektedir. İş Kuleleri'nde yer alan bağımsız bölümler ortalama beş yıl süreyle kiraya verilmiştir.

İş GYO portföyünde yer alan kompleks; Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı'nın yanı sıra 52 katlı Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası ile İş Sanat Kültür Merkezi'nin 800 kişi kapasiteli oditoryumunu, sanat galerisini ve 479 araç kapasiteli otoparkı da içermektedir.



## Lokasyon

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 4. Levent Semt

Kiralanabilir Alan	Portföye Giriş Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
<b>80.124 m<sup>2</sup></b>	<b>1999</b>	<b>495.000.000</b>
Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı	Doluluk Oranı	Kiracı Sayısı
<b>%35,7</b>	<b>%100</b>	<b>71 adet</b>

## İSTANBUL, ARSA-1

Alan	Portföye Giriş Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
<b>7.613 m<sup>2</sup></b>	<b>1999</b>	<b>1.090.000</b>

4. Levent'te İş Kuleleri'nin hemen önünde yer alan arsa İş GYO'nun portföyünde yer almaktadır.



# ANKARA İŞ KULESİ

ANKARA, KAVAKLIDERE'DE KONUMLANMIŞ BULUNAN VE YAPILDIĞI DÖNEMDE ÜLKEMİZİN EN YÜKSEK BİNASI OLAN ANKARA İŞ KULESİ, FONKSİYONEL KULLANIM ALANLARI İLE ESTETİK MİMARİYİ BAŞARIYLA İÇSELLEŞTİRMİŞ, ÖZGÜN VE PRESTİJLİ BİR YAPI OLARAK İNŞA EDİLMİŞTİR.

Ülkemiz mimarisinde modern yapılara geçişin kilometre taşlarından olan ve Ankara'nın sembollerinden biri olarak kabul edilen Ankara İş Kulesi, 3 blok ve toplam 29 kattan oluşan ofis binasından oluşmuştur.

Ankara, Kavaklıdere'de konumlanmış bulunan ve yapıldığı dönemde ülkemizin en yüksek binası olan Ankara İş Kulesi, fonksiyonel kullanım alanları ile estetik mimariyi başarıyla içselleştirmiş, özgün ve prestijli bir yapı olarak inşa edilmiştir.

Ankara İş Kulesi, 1975-1999 yılları arasında Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası olarak hizmet sunmuştur. Halen BDDK ve Türkiye İş Bankası Ankara İş Kulesi'nin kiracılarıdır.



## Lokasyon

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Semti

Kiralanabilir Alan	Portföye Giriş Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
26.488 m <sup>2</sup>	1999	98.000.000
2012 Kira Geliri (TL)	Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı	Doluluk Oranı
7.863.390	%8,0	%100
Kiracı Sayısı		
2		

Petrol Ofisi



TÜRKİYE İŞ BANKASI

Özel İdea Ana



# İSTANBUL MASLAK OFİS BİNASI

MASLAK BİNASI, GEREK KONUMU GEREKSE FONKSİYONEL MİMARİSİ İLE ŞİRKETLERİN TERCİH ETTİĞİ MEKANLARDAN BİRİSİ KONUMUNDADIR.

İstanbul'un önemli ticaret merkezlerinden biri olan Maslak'ta yer alan 12 katlı Maslak Binası, gerek konumu gerekse fonksiyonel mimarisi ile şirketlerin tercih ettiği mekanlardan birisi konumundadır.

Maslak binasının kiracıları arasında OMV Petrol Ofisi A.Ş. ve Türkiye İş Bankası yer almaktadır.



## Lokasyon

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi

Kiralanabilir Alan	Portföye Giriş Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
12.904 m <sup>2</sup>	2001	52.000.000
2012 Kira Geliri (TL)	Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı	Doluluk Oranı
3.682.308	%3,8	%100
Kiracı Sayısı		
2		



TÜRKİYE İŞ BANKASI

Türkiye İş Bankası A.Ş.

Banka Şişli Şubesi

Banka Şişli Şubesi

# ANKARA ULUS BANKA HİZMET BİNASI

ANKARA ULUS BANKA HİZMET BİNASI, MİMARİSİ VE TARİHİ DOKUSUYLA ANKARA'NIN SİMGE YAPILARINDAN BİRİ OLARAK KABUL EDİLMEKTEDİR.

1924 yılında inşa edilmiş olan ve Türkiye İş Bankası'nın 2'nci Genel Müdürlüğü olarak hizmet sunmuş olan Ulus Binası, Ankara'nın en değerli ve ticari hareketliliği son derece yüksek olan semtlerinden Ulus'ta yer almaktadır.

Mimarisi ve tarihi dokusuyla Ankara'nın simge yapılarından biri olarak kabul edilen ve Türk mimari tarihine geçmiş bulunan bina 15 yıl süre ile Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.



## Lokasyon

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ulus Semti

### Kiralanabilir Alan

**5.384 m<sup>2</sup>**

### Portföye Giriş Tarihi

**2004**

### Ekspertiz Değeri (TL)

**24.900.000**

### 2012 Kira Geliri (TL)

**3.272.363**

### Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı

**%3,3**

### Doluluk Oranı

**%100**

### Kiracı Sayısı

**1**



**Yatırım Finansman**  
Menkul Değerler A.Ş.

**TÜRKİYE BANKASI**

# ANKARA KIZILAY BANKA HİZMET BİNASI

ANKARA KIZILAY BANKA HİZMET BİNASI ANKARA'NIN TİCARİ MERKEZİ KIZILAY'DA YER ALMAKTADIR.

Ankara'nın ticari merkezi Kızılay'da yer alan bina 15 yıl süre ile Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından kiralanmıştır.



## Lokasyon

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Semt

Kiralanabilir Alan

**5.175 m<sup>2</sup>**

Portföye Giriş Tarihi

**2004**

Ekspertiz Değeri  
(TL)

**21.750.000**

2012 Kira Geliri  
(TL)

**2.755.729**

Kira Gelirinin Toplam  
Kira Gelirlerine Oranı

**%2,8**

Doluluk Oranı

**%100**

Kiracı Sayısı

**1**



TÜRKİYE BANKASI

# ANTALYA BANKA HİZMET BİNASI

ANTALYA'NIN TİCARİ MERKEZİNDE YER ALAN BANKA HİZMET BİNASI, ULAŞIM AĞI AÇISINDAN AVANTAJLI KONUMU İLE DİKKAT ÇEKMEKTEDİR.

Antalya'nın ticari merkezinde yer alan Banka Hizmet Binası, ulaşım ağı açısından avantajlı konumu ile dikkat çekmektedir. Ticari değeri ve çağdaş mimari özellikleriyle tercih edilen yapı 15 yıl süre ile Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.



## Lokasyon

Antalya İli, Merkez İlçesi

Kiralanabilir Alan

**3.290 m<sup>2</sup>**

Portföye Giriş Tarihi

**2004**

Ekspertiz Değeri  
(TL)

**13.650.000**

2012 Kira Geliri  
(TL)

**1.378.381**

Kira Gelirinin Toplam  
Kira Gelirlerine Oranı

**%1,4**

Doluluk Oranı

**%100**

Kiracı Sayısı

**1**



**TÜRKİYE**



**BANKASI**



# İSTANBUL SİRKECİ BANKA HİZMET BİNASI

İSTANBUL'UN TARİHİ DOKUSUNU YAŞATAN SİRKECİ'DE BULUNAN BANKA HİZMET BİNASI HER DÖNEM TİCARİ DEĞERİNİ KORUYAN BİR BİNADIR.

İstanbul'un tarihi dokusunu yaşatan Sirkeci'de 4.170 m<sup>2</sup>'lik alana inşa edilen 6 katlı Banka Hizmet Binası her dönem ticari değerini koruyan bir binadır. Bina Türkiye İş Bankası tarafından 15 yıl süre ile kiralanmıştır.



## Lokasyon

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Sirkeci Sementi

Kiralanabilir Alan	Portföye Giriş Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
4.170 m <sup>2</sup>	2008	30.000.000
2012 Kira Geliri (TL)	Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı	Doluluk Oranı
2.681.962	%2,7	%100
Kiracı Sayısı		
1		



# İSTANBUL GÜNEŞLİ OPERASYON HİZMET BİNASI

İSTANBUL GÜNEŞLİ OPERASYON HİZMET BİNASI İSTANBUL ATATÜRK HAVALİMANI'NA 6 KM UZAKLIKTADIR.

İstanbul Atatürk Havalimanı'na 6 km uzaklıkta, ticaret merkezi Güneşli'de konumlanan 5 katlı bina 20.805 m<sup>2</sup>'lik bir alanda yer almaktadır. Türkiye İş Bankası tarafından 15 yıl süre ile kiralanın bina Operasyon Hizmet Binası olarak hizmet vermektedir.



## Lokasyon

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Sempti

Toplam İnşaat Alanı

~ 15.660 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi

2008

Ekspertiz Değeri  
(TL)

41.000.000

2012 Kira Geliri  
(TL)

4.603.013

Kira Gelirinin Toplam  
Kira Gelirlerine Oranı

%4,7

Doluluk Oranı

%100

Kiracı Sayısı

1



# İSTANBUL KANYON ALIŞVERİŞ MERKEZİ

BİR İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE ECZACIBAŞI TOPLULUĞU ORTAK PROJESİ OLAN KANYON, TÜRKİYE VE AVRUPA'NIN EN PRESTİJLİ KARMA PROJELERİNDEN BİRİ OLARAK KABUL EDİLMEKTEDİR.

Bir İş Gayrimenkul Yatırım ve Eczacıbaşı Topluluğu ortak projesi olan Kanyon, Türkiye ve Avrupa'nın en prestijli karma projelerinden biri olarak kabul edilmektedir. Ev, ofis ve alışveriş-eğlence merkezlerinden oluşan kompleks İstanbul, Levent'te yer almaktadır.

Kanyon AVM, 37.705 m<sup>2</sup> net alan üzerine kurulu dört katta, 130 mağaza, bir gurme market, 9 sinema salonu, restoranlar, kafeler, barlar, bir spor ve sağlık merkezi ile açık-kapalı yüzme havuzu barındırmaktadır. Alışveriş merkezi özelliklerini başka boyuta taşıyan açık hava konseptiyle dünya çapında öncü niteliği taşıyan Kanyon, tüketicilere özgür ve keyifli bir alışveriş deneyimi sunmaktadır.

Kanyon AVM, suyu, yeşili ve doğal malzemeyi sanatsal bir perspektifte buluşturan insan doğasına uyumlu mimarisi ile olduğu kadar, deprem güvenliği açısından ulusal ve uluslararası deprem yönetmeliklerinin üzerindeki standartları ile de öne çıkmaktadır.

Çevre yollarda yapılacak çalışmalarla Kanyon'a ulaşımı kolaylaştırmak, Kanyon genelinde müşteri konforunu ve memnuniyetini artırmak, kiralanabilir alan kullanımlarında verimliliği yükseltmek ve marka karmasını güçlendirmek hedefleri doğrultusunda 2011 yılı ortalarında başlanılan V2.0 projesinin 2013 yılı ilk yarısında tamamlanması planlanmaktadır.



## Lokasyon

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Levent Senti

### Net Alan

**37.705 m<sup>2</sup>**

### Açılış Tarihi

**2006**

### Ekspertiz Değeri (TL)

**346.000.000**

### 2012 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL)

**21.246.473**

\* Alışveriş merkezinde İş GYO'nun hak sahibi olduğu alan 18.853 m<sup>2</sup> olup ekspertiz değeri ve kira gelirleri bahsi geçen metrekare üzerinden hesaplanmaktadır.



mallmarine

TÜRKİYE

# MUĞLA MARMARİS MALLMARİNE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

MALLMARİNE, ÜLKEMİZİN EN ÖNEMLİ TATİL BELDELERİNDEN MARMARİS'İN İLK ÇAĞDAŞ ALIŞVERİŞ MERKEZİDİR.

Mallmarine, yerli ve yabancı turistlerin uğrak noktası ve ülkemizin en önemli tatil beldelerinden Marmaris'in ilk çağdaş alışveriş merkezidir. AVM'nin kiracı profili bölgenin özellik, talep ve ihtiyaçlarına göre yapılandırılmıştır.



## Lokasyon

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi

Kiralanabilir Alan

**3.172 m<sup>2</sup>**

Portföye Giriş Tarihi

**2001**

Ekspertiz Değeri  
(TL)

**10.500.000**

2012 Kira Geliri  
(KDV Hariç) (TL)

**482.794**

Kira Gelirinin Toplam  
Kira Gelirlerine Oranı

**%0,5**





# İSTANBUL MARMARA PARK AVM

MARMARA PARK AVM AVRUPA'NIN EN BÜYÜK AVM'LERİNDEN BİRİDİR. ÜLKEMİZDE İLK DEFA GALAKSİ TEMASININ UYGULANDIĞI MERKEZ, BU ÖZELLİĞİYLE RAKİPLERİNDEN FARKLILAŞMAKTADIR.

İstanbul Esenyurt 110 no'lu parselde kayıtlı taşınmazın üst hakkı, ECE / GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'ye devredilmiştir. Arsa üzerinde adı geçen ortaklık tarafından "bölgesel alışveriş merkezi" projesi geliştirilmiştir. Üst hak devrine ilişkin yapılan anlaşma kapsamında yıllık 4,6 milyon ABD doları mertebesinde "üst hakkı kira geliri" tahakkuku yapılmaktadır.

İnşa edilen Marmara Park AVM Avrupa'nın en büyük AVM'lerinden biridir. Ülkemizde ilk defa galaksi temasının uygulandığı merkez, bu özelliğiyle rakiplerinden farklılaşmaktadır.

AVM'de 73.333 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan ve ortalama 4.000 araç kapasiteli otopark yer almaktadır. AVM, dünya markalarını tüketiciyle buluşturmada 250'den fazla mağaza, dev bir hipermarket, bir yapı marketi, büyük bir elektronik mağazası, sinema ve eğlence parkı gibi üniteleri bünyesinde barındırmaktadır. Kapılarını Ekim 2012'de açan AVM'nin bulunduğu bölge itibarıyla müşteri kitlesinin geniş olması beklenmektedir.



## Lokasyon

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi

### Üst Hakkı Arsa Alanı

**62.343,69 m<sup>2</sup>**

### Kiralanabilir Alan

**73.333 m<sup>2</sup>**

### Ekspertiz Değeri (TL)

**92.000.000**

### 2012 Üst Hakkı Geliri (KDV Hariç )

**8.967.505**

\* ECE Türkiye'de bulunan söz konusu üst hakkı, Ocak 2011 tarihinde ECE Türkiye ve DWS ortaklığı ile kurulan Marmara Park Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'ye devredilmiştir.

# real

50 YTL'ye Mercedes kazanma şansı

hayal değil **real**

## 33

Mercedes



real Hipermarketlerinden inanılmaz 10. Yıl Hediyeleri



Kampanya hakkında güncel bilgi için

her şey



# İSTANBUL REAL HİPERMARKET BİNASI

İŞ GYO TARAFINDAN GELİŞTİRİLEN MİMARİ PROJE İLE TÜKETİCİLERE 15 AĞUSTOS 2007'DE HİZMET SUNMAYA BAŞLAYAN HİPERMARKET MÜŞTERİLERİNE RAHAT VE KONFORLU ALIŞVERİŞ OLANAĞI SUNMAKTADIR.

İstanbul'un son dönemde hızla gelişen bölgelerinden olan Esenyurt'ta yer alan Real Hipermarket binasının işletim hakkı Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'ye aittir.

Metro Grup'un perakende sektöründe faaliyet gösteren şirketi Real Hipermarket'in Türkiye'deki yatırımcısı SB Warenhaus Holding GmbH'dir.

İş GYO tarafından geliştirilen mimari proje ile tüketicilere 15 Ağustos 2007'de hizmet sunmaya başlamıştır. Hipermarket 6 metre genişliğindeki koridorları ve 8 metrelik tavan yüksekliği ile müşterilerine rahat ve konforlu alışveriş olanağı sunmaktadır.



## Lokasyon

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi

Proje alanı	Kıralanabilir Alan	Açılış Tarihi
<b>109 parsel</b>	<b>17.565 m<sup>2</sup></b>	<b>2007</b>
Ekspertiz Değeri (TL)	2012 Kira Geliri (TL)	Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı
<b>79.000.000</b>	<b>4.547.648</b>	<b>%4,6</b>



# ANTALYA CLUB MAGIC LIFE KEMER IMPERIAL OTEL

CLUB MAGIC LIFE KEMER IMPERIAL OTEL KONFORLU ODALARI, ZENGİN BAR, RESTORAN SEÇENEKLERİ VE FARKLI AKTİVİTE İMKANLARIYLA YÜKSEK STANDARTLARDA, KALİTELİ KONAKLAMA HİZMETİ SUNMAKTADIR.

Türkiye'nin dünya çapında tanınan turizm merkezi Antalya, Kemer'de yer alan Club Magic Life Kemer Imperial Otel, geniş kumsal ile çam ormanları arasında, olağanüstü güzellikte manzaraya sahip bir noktada konumlanmıştır. Deniz ve su sporları meraklılarının her türlü beklentisini karşılayan Otel, konforlu odaları, zengin bar, restoran seçenekleri ve farklı aktivite imkanlarıyla hem yerli hem de yabancı ziyaretçilerine yüksek standartlarda, kaliteli konaklama hizmeti sunmaktadır.

Mavinin eşsiz tonlarını buluşturan manzarası ve seçkin konfor anlayışıyla konuklarını ağırlayan Club Magic Life Kemer Imperial Otel,

- 576 yatak kapasitesi ve 168 oda,
- 40 suit,
- 6 apart villa
- 24 bungalov

ile hizmet sunmaktadır. Otel, ilk yıl için KDV hariç 1.750.000 Euro kira bedelinden başlayarak 10 yıl süreyle TUI bünyesinde bulunan Magic Life Der Club International Turizm Hizmetleri A.Ş.'ye kiralanmıştır.



## Lokasyon

Antalya İli, Kemer İlçesi

Arsa Alanı	Toplam Kapalı Alan	Portföye Giriş Tarihi
<b>35.153 m<sup>2</sup></b>	<b>17.822 m<sup>2</sup></b>	<b>2010</b>
Ekspertiz Değeri (TL)	2012 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL)	Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı
<b>43.815.000</b>	<b>4.027.494</b>	<b>%4,1</b>



# ANTALYA SEVEN SEAS OTELİ

SEVEN SEAS OTEL, DOĞANIN TÜM GÜZELLİKLERİNİ SUNAN TİTREYEN GÖL'ÜN HEMEN YANINDA YER ALMAKTA OLUP YÜKSEK GELİR GRUBUNDAN TURİSTLERİN TÜRKİYE'DE TERCİH ETTİĞİ TURİZM NOKTALARININ BAŞINDA BULUNMAKTADIR.

Akdeniz'in turizm başkenti Antalya'nın Manavgat ilçesinde Sorgun Köyü Titreyen Göl Mevkiinde denize sıfır konumda inşa edilmiş olan 5 yıldızlı Seven Seas Otel 366 oda ve 861 yatak kapasitesi ile hizmet sunmaktadır.

Akdeniz havzasının ve Türkiye'nin en çok turist çeken noktalarından biri olan Antalya tarihi mekanları, doğal güzellikleri ve denizi ile yılın dört mevsimi yerli ve yabancı turistlere ev sahipliği yapmaktadır.

Avrupa'nın önde gelen tur operatörlerinden Magic Life tarafından işletilmekte olan Otel, doğanın tüm güzelliklerini sunan Titreyen Göl'ün hemen yanında yer almakta olup yüksek gelir grubundan turistlerin Türkiye'de tercih ettiği turizm noktalarının başında bulunmaktadır.



## Lokasyon

Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Köyü, Titreyen Göl Mevkii

Arsa Alanı	Toplam Kapalı Alan	Portföye Giriş Tarihi
52.699 m <sup>2</sup>	27.201 m <sup>2</sup>	2001
Ekspertiz Değeri (TL)	2012 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL)	Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı
68.500.000	4.832.993	%4,9





# NEVŞEHİR LYKIA LODGE KAPADOKYA OTEL

BÖLGENİN COĞRAFİ YAPISINI YANSITAN MİMARİSİYLE ÖNE ÇIKAN LYKIA LODGE KAPADOKYA OTELİ YÖRENİN EŞSİZ VE BÜYÜLEYİCİ ATMOSFERİNİ, KONFORLA BÜTÜNLEŞTİRMIŞTİR.

Nevşehir'in tarihi geçmişine ayna tutan mimarisi ile Lykia Lodge Kapadokya Otel konuklarına tarihi bir mekanda eşsiz bir deneyim sunmaktadır. Otel dört yıldızlı olup 146 oda ve 291 yatak kapasitesi ile konuklarına hizmet vermektedir. Lykia Lodge Kapadokya Otel, işletmesini üstlenen Silkar Turizm'e 12 yıllığına kiralanmıştır.

Uluslararası turizmin cazibe noktalarından olan Kapadokya'da bulunan ve bölgenin coğrafi yapısını yansıtan mimarisiyle öne çıkan Lykia Lodge Kapadokya Otel'i yörenin eşsiz ve büyüleyici atmosferini, konforla bütünleştirmiştir.

Açık ve kapalı iki restoranında Kapadokya'nın yöresel lezzetlerini sunan Lykia Lodge, bölgeye özel aktivitelerin yanı sıra ziyaretçilerine basketbol, voleybol, kuvars kumlu kortta tenis, mini futbol, bilardo ve masa tenisi gibi spor olanakları; yüzme havuzları ve meyve bahçesi ile sayısız keyif seçeneği sunmaktadır. 2011 yılı içinde otel odaları ile genel alanlarda yenileme çalışmaları ve odaların yeni konseptte uygun olarak tefrişi yapılmıştır.



## Lokasyon

Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi, Nevşehir

<b>Arsa Alanı</b>	<b>Toplam Kapalı Alan</b>	<b>Portföye Giriş Tarihi</b>
<b>28.827 m<sup>2</sup></b>	<b>11.085 m<sup>2</sup></b>	<b>2010</b>
<b>Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>2012 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL)</b>	<b>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</b>
<b>18.750.000</b>	<b>1.554.705</b>	<b>%1,6</b>

\* Yukarıda belirtilen ekspertiz değeri 2 no.lu parselde kayıtlı 28.827 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa ve üzerinde yer alan dört yıldızlı Lykia Lodge Kapadokya Otel ile aynı lokasyonda 3 no.lu parselde kayıtlı 11.409 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa vasfındaki taşınmaz üzerinden hesaplanmıştır.



# DEVAM EDEN PROJELER - PLANLANAN PROJELER

## TÜRKİYE İŞ BANKASI TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ PROJESİ

Tüm fonksiyonel disiplinlerin verimliliğinden yararlanan 21. yüzyıla özgü bir kampüs yaratma hedefiyle yola çıkan proje aynı zamanda kurumsal dünya ile dış çevre arasında güçlü bir bağ ve iletişim kurmayı da amaçlamıştır.

Geliştirilecek proje İstanbul'un doğu sınırı olan Tuzla ilçesinde 44.395 m<sup>2</sup> alan üzerinde yer almaktadır.

Son dönemlerde birçok firmanın merkez ve/veya operasyon bölümlerini

Tuzla ve çevresine taşımaya başlamış olması bölgenin gelişiminde önemli rol oynamakta ve bölgeyi bir cazibe merkezine dönüştürmektedir.

Projenin sahip olduğu başarılı, modern ve verimli yapı donanımları ile Tuzla'nın gelişimine öncülük edeceği düşünülmektedir.

Türkiye İş Bankası Operasyon Merkezi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve stajyerler için konaklama

alanlarını barındıracaktır. Proje anahtar teslim model ile Türkiye İş Bankası için geliştirilmekte olup 25 yıllığına Banka'ya kiralanmıştır.

Yaklaşık 184.500 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip olacak projeden yıllık yaklaşık 20 milyon ABD doları kira geliri beklenmektedir.



## TUZLA KARMA PROJE

İstanbul'un gelişen iş ve ticaret bölgesi Tuzla'da 21.305 m<sup>2</sup>'lik alana sahip, İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi'ne bitişik parselde alışveriş merkezi, ofis ve şehir otelinin yer alacağı karma proje geliştirilmektedir.

İki parsel arasındaki faaliyetlerin süreklilik oluşturması amacıyla çalışanlar ve ziyaretçiler için buluşma alanı niteliğinde tek bir merkezi plaza alanı oluşturulması planlanmaktadır.

Tasarım ve mimarisi dünyaca ünlü SOM (Skidmore Owings Merrill LLP) ve Design Grup tarafından yapılan projenin 2015 yılı 3.çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir.



## DEVAM EDEN PROJELER - PLANLANAN PROJELER

### ÇINARLI BAHÇE TUZLA

İstanbul'un değerlenen ilçesi Tuzla'da 41.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde inşaatına başlanan Çınarlı Bahçe konut projesi 476 üniteden oluşmaktadır.

Proje, bölgede yapılandırılacak olan İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi'nde çalışacak banka mensuplarının yanı sıra, işyerleri Tuzla ve çevresinde bulunan kişilerin konut gereksinimlerinin karşılanmasını da amaçlamaktadır.

Tüm detayları özenle planlanan ve modern bir mimari anlayışın ürünü olan Çınarlı Bahçe, sakinlerine "İstanbul'da Yeni Hayat"ın tüm güzelliklerini bir arada sunacaktır.

Az katlı bloklardan oluşan proje yeşil alanları suyla buluşturan zengin peyzaj tasarımı ve koruma altına alınan koru alanı ile sakinlerine nefes alabilecekleri bir ortam sağlayacaktır.

Yükleniciliğini Mesa Mesken Sanayii A.Ş.'nin üstlendiği proje kapsamındaki satışlar 2011 yılı Ekim ayı sonunda başlamıştır. Çınarlı Bahçe projesindeki dairelerin 2013 yılı Ağustos ayında teslim edilmesi hedeflenmektedir.



### TAKSİM OFİS LAMARTİNE PROJESİ

İstanbul'un yüksek potansiyel barındıran bölgesi Taksim'de, Cumhuriyet Caddesi ile Lamartine Caddesi'nin kesişim noktasında yer alan 578,72 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde geliştirilmekte olan ofis projesi, bölgedeki modern ve yüksek standartlı ofis ihtiyacının cevaplamayı hedeflemektedir.

Ortalama 3.856 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip ofislerden yıllık olarak yaklaşık 1,3 milyon ABD doları kira geliri elde edilmesi öngörülmektedir.

Projenin, merkezi lokasyonu ve kendine özgü mimarisıyla bulunduğu bölgenin sembol binalarından biri olacaktır.



## EGE PERLA İZMİR

İzmir, Konak'ta şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak anılan bölgede, 18.392 m<sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilmekte olan Ege Perla yaklaşık 150 milyon ABD doları tutarında yatırım bedeline sahiptir ve bölgenin ilk karma projesidir.

Dünyaca ünlü mimar Emre Arolat tarafından kentle bütünleşen mimari anlayışa ve geleneksel yaşam tarzına uygun şekilde tasarlanmış olan Ege Perla'da

- yaklaşık 25.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi
- 30.000 m<sup>2</sup>'ye yakın satılabilir alana sahip, tamamı körfez manzaralı 111 konut ve 65 ev-ofisten oluşan 46 ve 29 katlı iki kule yer almaktadır.

1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte konut ve ev-ofisin bulunduğu projede satışlara 7 Kasım 2012 tarihinde başlamış olup, ünitelerin

ortalama metrekare satış fiyatı 3.000 ABD doları seviyesindedir.

Yapı ruhsatı 2012 yılı Mayıs ayında alınan ve kazı-iksa çalışmaları devam eden Ege Perla'nın 2015 sonu itibarıyla tamamlanması hedeflenmiştir.



## PLANLANAN PROJELER

### İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ

İstanbul Finans Merkezi projesinin kalbinde yer alan, şehrin ana alterlerine yakınlığı ile ulaşım açısından son derece avantaj bir konum sunan 9.590 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa proje geliştirmek üzere

yaklaşık KDV hariç 93,2 milyon TL'ye satın alınmıştır.

İş GYO arsa üzerinde ofis ve ticari alanlardan oluşan karma kullanımlı proje

geliştirmeyi planlamaktadır. Yaklaşık 27.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alana sahip olacak projenin yatırım bedelinin 110 milyon ABD doları civarında gerçekleşmesi öngörülmektedir.



# KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

---

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirketin kârlılık durumunu

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

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımını işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

# KÂR DAĞITIM TABLOSU

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: XI No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2012 tarihli mali tablolarında net dönem kârı 65.408.398-TL; Vergi Usul Kanununa göre tutulan yasal kayıtlarda ise 63.827.702,51 TL'dir.

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı, Şirket Kâr Dağıtım Politikası ve Ana Sözleşmenin "Kârın Dağıtılması ve İhtiyat Akçesi" başlıklı 30.maddesine uygun olarak hazırlanan kâr dağıtım önerisinde, safi kârın 30.000.000-TL tutarında nakit, 30.000.000.-TL tutarında bedelsiz olarak dağıtılması hususu Genel Kurul onayına sunulmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2012 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)		
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		600.000.000
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		21.316.613,38
Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi:		Kâr dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır.
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre
3. Dönem Kârı	65.522.966,00	63.827.702,51
4. Ödenecek Vergiler (-)	114.568,00	0,00
5. Net Dönem Kârı (=)	65.408.398,00	63.827.702,51
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7. Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	3.191.385,13	3.191.385,13
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	62.217.012,87	60.636.317,38
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10. Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	62.217.012,87	
11. Ortaklara Birinci Temettü	60.000.000,00	
- Nakit	30.000.000,00	
- Bedelsiz	30.000.000,00	
- Toplam	60.000.000,00	
12. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
13. Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	0,00	
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
15. Ortaklara İkinci Temettü	0,00	
16. İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	
17. Statü Yedekleri	0,00	
18. Özel Yedekler	0,00	
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK	2.217.012,87	636.317,38
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
- Geçmiş Yıl Kârı		
- Olağanüstü Yedekler		
- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	85.714,29	0,10000	10,00
	B	59.914.285,72	0,10000	10,00
	TOPLAM	60.000.000,00		
NET	A	85.714,29	0,10000	10,00
	B	59.914.285,72	0,10000	10,00
	TOPLAM	60.000.000,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		
60.000.000		96,44		

# TÜRK TİCARET KANUNU'NUN HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN DENETÇİLER RAPORU

Ortaklığın Unvanı	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkezi	İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 Levent İstanbul
Kayıtlı Sermaye	2.000.000.000.-TL
Ödenmiş Sermaye	600.000.000.-TL
Faaliyet Konusu	Şirket, gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları ile gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur

Denetçilerin Adı Soyadı ve Görev Süreleri, ortak veya Şirket personeli olup, olmadıkları:

- Erdal İnceler
- Murat Doğan
- Şebnem Kurhan Ünlü

Denetçiler olağan genel kurul tarihine kadar 1 yıl süre için seçilmişlerdir. Şirket ortağı veya personeli değildirler.

Katılınan Yönetim Kurulu ve yapılan Denetleme Kurulu Toplantıları: 12 (Oniki)

Ortaklık hesapları, defter ve belgeleri üzerinde yapılan incelemenin kapsamı, hangi tarihlerde inceleme yapıldığı ve varılan sonuç:

Yasal defterler ve belgeler üzerinde Haziran ve Aralık aylarında yapılan denetimler sonucunda kayıtlar ile uygunluğu görülmüştür.

Türk Ticaret Kanunu'nun 353. maddesi 1. fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince ortaklık veznesinde yapılan sayımların sayısı ve sonuçları:

2012 yılı içerisinde 2 kez yasaya uygun olarak vevne sayımı yapılmış olup; kaydi ve fiili kasa mevcudu eşit olarak tespit edilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 353. maddesi 1. fıkrasının 4 numaralı bendi gereğince yapılan inceleme tarihleri ve sonuçları:

Kurulumuz her ay yapılan incelemeler sonucunda; her nev'i kıymetli evrakın mevcut olup olmadığını tahkik etmiş ve kayıtlarına uygunluğunu tespit etmiştir.

İntikal eden şikayet ve yolsuzluklar ve bunlar hakkında yapılan işlemler:

Herhangi bir şikayet veya yolsuzluk intikal etmemiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2012 - 31.12.2012 dönemi hesap ve işlemlerini; Türk Ticaret Kanunu, Ortaklığın Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız.

Görüşümüze göre, içeriğini benimsediğimiz ekli 31.12.2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2012-31.12.2012 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta; karın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

Bilançonun ve gelir tablosunun onaylanmasını ve Yönetim Kurulu'nun aklanmasını oylarınıza arz ederiz.

DENETÇİLER

Erdal İnceler

Murat Doğan

Şebnem Kurhan Ünlü



# KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

## 1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Kurumsal Yönetim İlkelerinin dört ana unsuru olan Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk kavramlarını benimseyen Şirketimiz, söz konusu ilkelere uyumu gözeterek faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirketimiz, Kurumsal Yönetim kavramının gerek dünyada gerekse ülkemizde göstermiş olduğu gelişimi yakından takip etmekte ve başarılı iş uygulamalarının devam ettirilmesi ve yatırımcılara uzun dönemli katma değer sağlanması için, bu ilkelere uyumlu olmanın gerekliliğine inanmaktadır.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise azami özeni göstermektedir. Kurumsal yönetim ilkelerinden Şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olmayanlara, izleyen bölümlerde ilgili konu başlıklarının altında yer verilmiştir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi, 2007 yılında kurulmuş olup, komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmaktır. Komite, Sermaye Piyasası mevzuatı başta olmak üzere diğer ilgili mevzuatları takip etmekte ve şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini sürekli olarak yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

Dönem içerisinde, "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ile uygulanması zorunlu hale getirilen Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında; Şirket Ana Sözleşmesinin 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 ortakların 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 ortaklara tadil gerekçelerine ilişkin detaylı bilgi verilmiş ve kabul edilen tadil metni, 5 Nisan 2012 tarihinde tescil edilerek 11.04.2012 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Kurumsal yönetim uygulamalarında önemli bir seviyeye geldiğine inanan ve bu olguyu, pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile paylaşmak isteyen Şirketimiz, 2012 yılı içerisinde Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunun derecelendirilmesi amacıyla JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.'den kurumsal yönetim derecelendirmesi hizmeti almaya karar vermiştir. Yapılan derecelendirme sürecinin ardından, JCR Avrasya, Şirketimizin SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notunu 8,53, görünümünü ise pozitif olarak belirlemiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar şu şekilde: Pay Sahipleri 8,66, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 8,89, Menfaat Sahipleri 7,91, Yönetim Kurulu 8,26 şeklindedir.

Uluslararası geçerliliği bulunan derecelendirme notu, rating kuruluşunun notasyon gösteriminde AAA'ya (Liyakat üstü) karşılık gelmekte olup, Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine yüksek seviyede uyum sağladığını göstermektedir. Diğer yandan Şirketimiz, aldığı not ile 28.12.2012 tarihinden itibaren İMKB'nin "Kurumsal Yönetim Endeksi"ne dahil edilmiştir. JCR Avrasya tarafından hazırlanan derecelendirme raporu Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı Köşesi" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında yer almaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum raporu ise Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı Köşesi" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında da yer almaktadır.

## BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

### 2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Şirket'in "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi", Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde, 28 Ocak 2005 tarihinden itibaren faaliyet göstermektedir. Birimin bağlı olduğu üst düzey yönetici, aynı zamanda Şirket'in sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonun sağlanması konusunda görev yapmaktadır.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

Şirket'in Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, Şirket içinde "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum" adı altında "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grubu"na bağlı olarak faaliyet göstermektedir. Birimin iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Yetkili Kişi	Telefon Numarası	E-Posta Adresi
Ayşegül Şahin Kocameşe Grup Başkanı	0212-325 23 50 Dahili:204	aysegul.sahin@isgyo.com.tr
Mine Kurt Yıldırım Yönetmen	0212-325 23 50 Dahili:209	mine.kurt@isgyo.com.tr
Begüm Olgaç Uzman Yardımcısı	0212-325 23 50 Dahili:271	begum.olgac@isgyo.com.tr

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri başta olmak üzere genel kurul ve sermaye artırımı işlemlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmektedir.

2012 yılı içerisinde, gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların Şirket'e olan ilgileri artarak devam etmiştir. Yıl içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketleri ile Şirket merkezinde birebir toplantılar yapılmış ve bu kapsamda 100'ü aşkın kişi ile görüşülmüştür. Şirket merkezinde yapılan birebir toplantıların yanı sıra, gerek yurt içi gerekse yurt dışında düzenlenen yatırımcı konferansları ile road-show toplantılara katılım gösterilmiştir. Şirket merkezinde ve yurt dışında yapılan yatırımcı toplantılarına ek olarak; gelen talepler doğrultusunda telekonferans görüşmeler yapılmış ve portföydeki gayrimenkulleri tanıtmak üzere geziler düzenlenmiştir. Dönem içerisinde görüşülen şirketler ağırlıklı olarak yabancı aracı kurum ve portföy yönetim şirketlerinin analist ve fon yöneticilerinden oluşurken, yerli yatırımcı tarafında ise genelde analist ve fon yöneticileri ile görüşülmüştür.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine ulaşan, yaklaşık 200 adet bilgi talebi karşılanmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %80'i kurumsal yatırımcılardan gelirken, geriye kalan %20'lik bölüm ise bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmuştur. Gerek yatırımcı toplantılarında sorulan sorular gerekse Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine gelen bilgi talepleri; gayrimenkul projelerinin takvimi ve yaratacakları katma değer başta olmak üzere, Şirket'in gelecek dönemlere ilişkin yatırım stratejileri, finansman politikaları ile Şirket'in gelir-gider projeksiyonları, finansal tabloları, kira gelirleri ve kâr dağıtım politikası üzerinde yoğunlaşmaktadır.

Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında gelen bilgi talepleri ve anket çalışmaları ile aracı kurumlardan şirket değerlendirme raporu hazırlama dönemlerinde gelen detaylı bilgi talepleri de cevaplandırılmakta ve söz konusu kurumların çalışmalarına destek verilmektedir.

Bunun yanı sıra, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapan Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin toplantılarına istişari olarak katılmakta, faaliyetleri hakkında Komiteye bilgi vermekte ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almaktadır.

Yatırım camiası ve Yönetim Kurulu arasında azami iletişimin sağlanmasını hedefleyen Birim, faaliyetlerini Yönetim Kurulu'na periyodik olarak raporlamakta ve söz konusu raporlamalarda, yatırımcıların önemli sayılabilecek görüş ve önerileri ile aracı kurumların Şirket hakkında yaptığı yorum ve değerlendirmelere detaylı olarak yer verilmektedir.

### 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

İş GYO Bilgilendirme Politikası, şeffaflık ve eşitliğe dayalı olup, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü işlemde 2003 yılından beri yürürlükte olan İş GYO Etik Kuralları'na bağlı kalınmakta ve hisse değerine bakılmaksızın her pay sahibine eşit muamele edilmektedir.

Pay sahipleri, doğrudan Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Birimin e-posta adresi gerekse internet sitesinde yer alan iletişim formu vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir.

Dönem içerisinde; yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri ve sorular; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak

cevaplandırılmıştır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinde güncellemeye açık olan bölümler, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, internet sitesinde ana sayfadan verilen linkle, yatırımcıların gerek hisse senedi performansına gerekse yapılan özel durum açıklamalarına kolaylıkla ulaşmaları sağlanmaktadır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin basında yer alacak ilanların tirajı yüksek gazetelerin ulusal baskısında yayımlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin haber ve belgeler Şirket internet sitesinde de yayımlanmaktadır.

Esas sözleşmede özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Diğer yandan, dönem içerisinde Şirket'e özel denetçi tayin edilmesine ilişkin herhangi bir talep ulaşılmamıştır.

#### 4. Genel Kurul Bilgileri

28 Mart 2012 tarihinde yapılan 2011 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, %55,62'si asaleten, %5,73'ü vekâleten olmak üzere %61,35 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyelerinin tamamı, Şirket'in mali tabloları ve denetimde bulunulan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ve Şirket çalışanları katılım göstermiştir. Şirket esas sözleşmesinde, medyanın genel kurul toplantısına katılımına ilişkin herhangi bir engelleyici düzenleme bulunmamasıyla birlikte, yapılan genel kurul toplantısına medya katılım göstermemiştir.

Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davetler, gündemler ve vekâletname örnekleri ulusal iki gazetede yayımlanmış ve internet sitesine konuya ilişkin bilgi konulmuştur. Bunların yanı sıra; gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmış ve vekaletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2011 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Gündem hazırlanırken, pay sahiplerinin şirketin Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'ne yazılı olarak iletmiş oldukları ve gündemde yer almasını istedikleri konuların Yönetim Kurulu tarafından dikkate alınmasına özen gösterilmekte olup, 2011 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirket'e söz konusu hususta herhangi bir talep iletilmemiştir.

Bunların yanı sıra, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Şirket, kesinleşen bağımsız üye aday listesini özel durum açıklaması ile kamuya duyurmuş ve üye adayların özgeçmişlerine "Bilgilendirme Dokümanı"nın içerisinde yer vererek, pay sahiplerinin yönetim kurulu üye adayları hakkında önceden bilgi sahibi olmasına olanak sağlamıştır.

Pay sahiplerinin Genel Kurul toplantısına katılımını kolaylaştırmak adına, toplantının pay sahiplerinin çoğunlukta bulunduğu yerde yapılmasına ve toplantıya katılım hakkının Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında kullanılması hususunda gerekli özen gösterilmiştir.

Toplantı başlamadan önce, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, genel kurul toplantısında kullanılabilecek toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.

Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, kürsüde konuşma hakkı dahil, soru sorma ve öneride bulunma imkanı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan olağan genel kurul toplantısında, toplantıya katılan

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

---

pay sahiplerinden soru ve öneri gelmediğinden toplantı tutanağında bu hususa yer verilmemiştir. Diğer yandan, genel kurul toplantısı öncesinde ve sonrasında, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi Şirket'in Bilgilendirme Politikası çerçevesinde yanıtlanmıştır.

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı ve hazırlanmış Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Genel Kurul" başlığı altına konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuş ve talep eden yatırımcılara ayrıca gönderilmiştir.

Şirket'in yapacağı bağışlara ilişkin esas ve usulleri belirleyen Şirket Bağış Yönetmeliği Aralık 2006'da oluşturulmuş ve 2007 yılında yapılan Genel Kurul Toplantısında ortaklarımızın bilgisine sunulmuştur. Şirket, Kurumsal Yönetim İlkelerinin söz konusu ilkesine uyumu sağlamak amacıyla, hali hazırda uygulamada olan Bağış Yönetmeliğine paralel olarak Şirket Bağış Politikasını oluşturmuş, politikayı Genel Kurul'un onayına sunmuş ve 2011 yılında yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi vermiştir.

Şirket, 2012 yılı içerisinde bağış yapmamıştır. Söz konusu husus, 1.3.11 numaralı kurumsal yönetim ilkesi ve SPK'nın Seri:IV, No:27 sayılı Tebliğinin 7.maddesi uyarınca, Genel Kurul'un bilgisine sunulmaktadır.

Yeni Türk Ticaret Kanunu ile birlikte genel kurul toplantılarının elektronik ortamda yapılması zorunlu hale gelmiştir. Dönem içerisinde, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı da söz konusu hususa ilişkin Tebliğ ve Yönetmelikler yayımlamıştır. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, 2012 faaliyet yılına ilişkin genel kurul toplantısının elektronik ortamda gerçekleştirilebilmesi için ilgili mevzuat ve düzenlemeleri titizlikle takip etmekte ve elektronik genel kurul toplantısına ilişkin hazırlıklarına devam etmektedir.

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

### 5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket sermayesi 600.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 857.142,85 TL'lik bölümü A Grubu, 599.142.857,15 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Bu kapsamda, ana hissedar tarafından önerilen Yönetim Kurulu adayları, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulmakta ve Genel Kurulda alınan karar doğrultusunda göreve getirilmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir. Bu kapsamda, Şirket esas sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Azlık hakları, yönetimde temsil edilmemekte olup, Şirket esas sözleşmesinde azlık haklarına ilişkin düzenleme bulunmamaktadır.

### 6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

Yıl içerisinde, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde; Şirket'in kâr dağıtım politikasına, politikanın ana unsurlarını ve özünü değiştirmeyecek şekilde yeni hüküm eklenmiş olup, Genel Kurul toplantısında söz konusu değişiklik ve gerekçesi hakkında ortaklara bilgi sunulacaktır.

Şirket'in güncel Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur.

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabılır kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabılır kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Şirket'in güncel Kâr Dağıtım Politikası'na faaliyet raporunda ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında, "Politikalar" içerisinde yer verilmektedir.

2011 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, ortaklara 1 TL nominal tutarlı beher hisseye (brüt=net) 0,05 TL (%5) kâr payı düşecek şekilde 30.000.000 TL tutarında nakit temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Kâr dağıtım işlemlerine 29 Mart 2012 tarihinde başlanmıştır ve işlemler 2 Nisan 2012 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

## 7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

## BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirket Bilgilendirme Politikası, ilk kez 2005 yılında SPK'nın Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 43.maddesi (ğ) bendi uyarınca oluşturulmuştur. Söz konusu politika, SPK'nın Seri:VIII, No:54 sayılı Tebliği ile bu Tebliğ çerçevesinde hazırlanan "Özel Durum Açıklamalarına İlişkin Rehber" dikkate alınarak 2009 yılında revize edilmiştir. Söz konusu Politika değişikliği ve revize edilen Politika özel durum açıklamasıyla kamuya duyurulmuş ve 2009 yılına ilişkin toplanan Genel Kurul'un bilgisine sunulmuştur. Şirket'in Bilgilendirme Politikasına, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında, "Politikalar" içerisinde yer verilmektedir.

Şirket Bilgilendirme Politikası, şeffaflık ve eşitliğe dayalı olup, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü işlemde 2003 yılından beri yürürlükte olan İş GYO Etik Kuralları'na bağlı kalır. Politika ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımlanmış olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer düzenlemelerle azami olarak uyumlu hareket etmek suretiyle kamunun zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket Bilgilendirme Politikası, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş olup; politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır.

Şirket'e gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında ve kamuyu aydınlatma kapsamındaki tüm faaliyetlerde Şirket Bilgilendirme Politikasında yer alan esaslara göre hareket edilmektedir. Geleceğe yönelik bilgiler kamuya açıklanırken, varsayımlar ve varsayımların dayandığı verilerin de kamuya paylaşılması; geleceğe yönelik bilgilerde yer alan varsayımların gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması durumunda ise güncel bilgilerin kamuya paylaşılması esas alınır.

Yıl içerisinde yapılan özel durum açıklamaları, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde; zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir ve düşük maliyetle kolay erişilebilir biçimde "Kamuyu Aydınlatma Platformu" üzerinden kamuya duyurulmuş ve aynı gün içerisinde Şirket internet sitesine Türkçe ve İngilizce olarak yerleştirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII No:54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 22/4. maddesi gereği ve Yönetim Kurulunun kararı doğrultusunda; Şirket'i temsil ve ilzama yetkili olarak imza sirkülerinde tespit edilen kişiler, özel durum açıklaması yapmaktan sorumlu kişiler olarak belirlenmiştir.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

---

Diğer yandan, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun "e-Yönet: Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Portalı" da pay sahiplerinin etkin ve doğru bilgilendirilmesi için kullanılmaktadır.

### 9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi [www.isgyo.com.tr](http://www.isgyo.com.tr) adresinden sağlanmaktadır. İnternet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmektedir. İnternet sitesi, yabancı yatırımcıların da yararlanabilmesi için ayrıca İngilizce olarak da hazırlanmıştır. Hem Türkçe hem de İngilizce internet siteleri yatırımcıların daha iyi bilgilendirilmesi amacıyla sürekli olarak güncellenmektedir.

Ayrıca, Foreks Bilgi İletişim A.Ş.'den alınan hizmet çerçevesinde, internet sitesinde ana sayfadan verilen linkle, yatırımcıların gerek hisse senedi performansına gerekse yapılan özel durum açıklamalarına kolaylıkla ulaşmaları sağlanmaktadır.

### 10. Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, diğer Sermaye Piyasası düzenlemeleri ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili Yönetmeliği çerçevesinde, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak kapsamda hazırlanmaktadır.

## BÖLÜM III-MENFAAT SAHİPLERİ

### 11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, tüm menfaat sahiplerinin kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmelerine önem verilmektedir.

Şirket, işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma altına almak için gerekli özeni gösterir. Bununla birlikte ayrıca, bütün menfaat sahiplerinin hakları, Yönetim Kurulunca yayımlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde gözetilmektedir.

Ayrıca Şirket her zaman Etik Kurallar'ını benimseyen ortaklarla işbirliği geliştirmeye önem vermektedir. Müşteriler ile profesyonelce kurulan ilişkilerde dürüst ve eşit davranılmakta, sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulmakta ve taahhütler zamanında yerine getirilmektedir. Tedarikçilerle kurulan ilişkilerin uzun dönemli güvene dayalı olmasına önem verilmektedir.

Şirket çalışanlarına, Etik Kurallarına uyum konusunda uygulanabilecek yaptırımlara, Şirket içi düzenlemelerde yer verilmiştir. Şirket çalışanları, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri Denetim Birimine iletebilmektedir. Diğer menfaat sahiplerinin benzer işlemleri Denetim Birimine iletebilmesi için geliştirilmiş özel bir mekanizma bulunmamaktadır.

### 12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirket çalışanlarının yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmak ve oluşabilecek bütün engelleri ortadan kaldırmak esastır. Diğer menfaat sahiplerinin doğrudan yönetime katılımı konusunda şekle bağlanmış bir model oluşturulmamıştır.

Bu kapsamda, Etik Kurallarda da belirtildiği şekilde, "İş Yeri Politikası" çalışanlarla sürekli iletişim içerisinde olmak suretiyle, çalışanların ihtiyaçları göz önünde bulundurularak belirlenmekte ve güncellenmektedir. Şirket içerisinde, gerekli durumlarda çalışanlarının katıldığı toplantılar yapılmakta, bu toplantılar Şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

Şirket'in ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmekte ve sorunlar karşılıklı iletişimle çözümlenmektedir. Şirket'in kira sözleşmeleri ile ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşme kaynaklı veya sözleşme kaynaklı olmayan talepleri, istekleri, sorunları Kurumsal İletişim ve Pazarlama Grubu aracılığıyla Şirket'in ilgili komitelerine iletilmekte ve çözüm odaklı öneriler komitede görüşülerek sonuca bağlanmaktadır.

### 13. İnsan Kaynakları Politikası

Şirket'in ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak için çalışanların motivasyonunun sağlanması, çalışanların mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması ve personelin eğitim ihtiyaçlarının tespit edilmesidir.

Şirket'in insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; Şirket ile ortak değerleri paylaşan insan kaynağının seçilip, rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini sağlayarak ortak bir Kurum Kültürü oluşturmak amaçlanmaktadır.

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket Personel Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu yönetmelik çerçevesinde İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü bünyesinde yürütülmektedir.

Şirket bünyesinde "açık kapı politikası" uygulanmakta ve iletişim enstrümanlarının verimli bir şekilde kullanılması için gerekli her türlü zemin oluşturulmaktadır. Bu kapsamda, çalışanlar ile ilişkileri yürütmek için ayrıca belli bir kişi temsilci olarak atanmamıştır.

Çalışanlardan performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleri beklenmektedir. Kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanlar İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nün desteğini yanlarına alarak, yöneticileri ile birlikte kendilerini konumlandırmakta, geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedirler.

Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'ne ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

### 14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik Kurallar, Yönetim Kurulu tarafından 2003 yılı içinde, "Hissedarlar," "Faaliyet Standartları," "Çalışanlar" ve "Müşteriler-Tedarikçiler-Ortaklar" başlıkları altında oluşturularak, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. Etik Kurallara, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında yer verilmektedir.

Şirket, ana hedeflerinden biri olan hissedarlarına yüksek getiri kazandırma yolunda ilerlerken kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere de çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir.

Bu doğrultuda yürütülen sektörel çalışmaların yanı sıra birçok sanat ve spor etkinliğine de destek olunmaktadır. Gerek genç neslin sektörel deneyim edinmesi gerekse sosyal açıdan zenginleşmesine yönelik olarak gerçekleştirilen faaliyetler, temelinde insanı barındıran şirket misyonumuz ile de örtüşmektedir.

Şirket; eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren konularla ilgili projelere karşılıksız destek olmaktadır. Yaklaşımlarını, değerlerini ve politikasını istikrarlı bir biçimde kurumsal sosyal sorumluluk çerçevesinde şekillendirecek olan Şirket bu yöndeki çalışmalarına ve desteklerine önümüzdeki dönemlerde de devam edecektir.

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2012 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2012 yılında da; sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya, sanata ve spora destek vermeyi sürdürmüştür.

İş GYO, Türkiye Futbol Federasyonu Kadınlar 1. Ligi'nde yarışan ve Türkiye Şampiyonası'nda yer almayı başaran Konak Belediyesi Bayan Futbol Takımı'na sponsor olmuştur. Sporun kadın-erkek, genç-yaşlı ayrımı yapılmaksızın tüm demografik kesimlerde yaygınlaşmasında katılımcı bir rol almak amacıyla takımın 2011-2012 ve 2012-2013 sezonları boyunca sponsorluğu üstlenilmiştir.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

---

İş GYO, her yıl farklı bir bölgede yapılan ve bu sene İzmir'in ev sahipliği yaptığı Rotary Institute 2012 organizasyonunda 16-17 Kasım tarihleri arasında platin sponsor olarak yer almıştır. Türkiye'nin yanı sıra Kuzey Afrika, Balkanlar, Kafkasya ve Orta Doğu'daki ülkelerden gelen Rotaryenlerin katılımı ile gerçekleştirilen etkinlik hem ülkemiz hem de İzmir'in tanıtımı açısından son derece önemli ve etkili olmuştur.

İş GYO bunların yanı sıra portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere ve vakıflara ücretsiz olarak stand açma, tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır.

### BÖLÜM IV-YÖNETİM KURULU

#### 15. Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

##### Yönetim Kurulu Üyeleri:

Aydın S. Önder, Yönetim Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan

M Kemal Fettahoğlu, Yönetim Kurulu Başkanı Vekili, İcracı Olmayan

D. Sevdil Yıldırım, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız

Kemal Şahin, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan

H. Cemal Karaoğlu, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız

##### Üst Yönetim:

Turgay Tanes, Genel Müdür

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, ikisi bağımsız toplam beş üyeden oluşmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket'te Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir. Bu kapsamda yıl içerisinde, Kurumsal Yönetim Komitesine iki adet bağımsız üye aday olarak gösterilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadıklarına ilişkin 05.03.2012 ve 08.03.2012 tarihlerinde hazırladığı değerlendirme raporlarını, aynı tarihlerde Yönetim Kurulu'na sunmuş ve Yönetim Kurulu söz konusu değerlendirmeler ışığında bağımsız üye aday listesini kesinleştirmiş ve kesinleşen aday listesi kamuya açıklanmıştır.

Yıl içerisinde, yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlık durumunu ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin Şirket dışında yürüttükleri görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

##### Aydın S. Önder

1962 yılında doğan Sayın Önder, 1985 yılında ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1986 yılında Türkiye İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığında göreve başlamıştır. Türkiye İş Bankası'nın Galata Şubesi, Avclar Şubesi ve Karaköy Şubesinde yöneticilik görevlerinde bulunan Sayın Önder, 2003 yılında Bankanın Kurumsal Bankacılık Pazarlama Bölümü Müdürlüğüne, 2006 yılında Levent Şubesi Müdürlüğüne, 2007 yılında Gebze Kurumsal Şubesi Müdürlüğüne atanmıştır. 13 Nisan 2011 tarihinden itibaren Türkiye İş Bankası Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Sayın Önder, İş GYO'da 2011 yılından itibaren yönetim kurulu başkanı olarak görev yapmaktadır.



---

### M. Kemal Fettahoğlu

1967 yılında doğan Sayın Fettahoğlu, 1990 yılında ODTÜ Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1990 yılında Türkiye İş Bankası Stratejik Planlama Müdürlüğünde Uzman Yardımcısı olarak işe başlayan Sayın Fettahoğlu 1997-1998 yıllarında Londra'da finans alanında yüksek lisans yapmıştır. Sayın Fettahoğlu, 2000-2003 yılları arasında Petrol Ofisi'nde Finansman Müdürlüğü ile Sermaye Piyasaları ve Varlık Yönetimi Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Bankanın İktisadi Araştırmalar, Kurumsal Mimari ve Şube Ağı Geliştirme Bölümlerinde Birim Müdürlüğü görevlerinde de bulunan Sayın Fettahoğlu, Ekim 2011 tarihinden bu yana Türkiye İş Bankası İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Müdürü olarak görev yapmakta olup, İş GYO'da 2012 yılından itibaren yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Fettahoğlu, Şirket dışında, İş-Koray'da yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

### Kemal Şahin

Sayın Şahin, ODTÜ İşletme Bölümü'nden mezun olduğu 1988 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Türkiye İş Bankası Teftiş Kurulunda Müfettiş Yardımcısı ve Müfettiş olarak toplam on yıllık görevinden sonra 1998 yılında, Bankanın İştirakler Bölümü'ne Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Halen Türkiye İş Bankası İştirakler Bölümü'nde Yapı Geliştirme, Sağlık ve Gıda Sektörü iştiraklerinden sorumlu Birim Müdürü olarak görev yapmaktadır. Sayın Şahin, sorumlu olduğu birim kapsamındaki iştirak şirketlerinden İş-Koray, İşmer, Bayek, Antgıda, Mipaş Mümessillik ve Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. İş GYO'da 2004 yılından bu yana Yönetim Kurulu üyesi olan Sayın Şahin, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesidir.

### H. Cemal Karaoğlu

Sayın Karaoğlu ODTÜ Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümünden 1987 yılında mezun olmuştur. Aynı bölümde 1991 yılında yüksek lisansını tamamlamıştır. 1988 yılında Imperial College'da araştırma programı ile mesleki hayatına başlamış, 1989-1993 yılları arasında Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de proje mühendisi olarak, 1993-2003 tarihleri arasında Başarı Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, 2003-2008 yılları arasında ise Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. Muhtelif uygulama projelerinin hazırlanması, kontrollük hizmeti, yatırım danışmanlığı vb. alanlarda mühendis ve yönetici olarak görevini sürdürmüştür. 2008 yılından itibaren Yüksel Proje'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevini sürdüren Sayın Karaoğlu ayrıca Başarı Yatırımlar San. ve Ticaret A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. 2010 yılından itibaren İş GYO'da yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmakta olan Sayın Karaoğlu, ayrıca Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesine başkanlık yapmaktadır.

### D. Sevdil Yıldırım

1988 Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme mezunu olan Sayın Yıldırım'ın, ODTÜ'den Ekonomi Bölümü ve London Business School'dan İşletme Bölümü master dereceleri bulunmaktadır. Sayın Yıldırım, 1988-1999 yılları arasında Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nda (SPK), Araştırma ve Geliştirme, Denetleme ve Gözetim dairelerinde görev yapmıştır. 1999 yılının Mart ayında Yapı Kredi Yatırım'a Uluslararası Sermaye Piyasaları Bölümü'nü kurmak üzere katılan Sayın Yıldırım, 2003 yılında Genel Müdür Yardımcılığı'na terfi olmuştur. Sayın Yıldırım, 2006'da Genel Müdür Yardımcısı olarak Turkish Yatırım A.Ş.'ye katılmış, 2007 yılında BGC Partners'a Genel Müdür Yardımcısı olarak geçmiş ve 2009 yılında Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Koordinatörlüğü'nü kurmak üzere Yıldız Holding A.Ş.'ye katılmıştır. Yıldız Holding'in halka açık kuruluşu Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluşunda görev alan Sayın Yıldırım, Şubat 2012'ye kadar aynı kurumda Genel Müdür Yardımcılığı ve Yatırım Komitesi Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Ayrıca 2002-2012 yılları arasında DEİK'te farklı konseylerde başkan yardımcısı olarak görev alan Sayın Yıldırım halen TAV Havalimanları ve Denizli Cam'da bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Yıldırım 2012 yılından itibaren Şirketimizde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite üyesidir.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

### 16. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Genel Müdür'ün önerisi ve Yönetim Kurulu Başkanı'nın bilgisi dahilinde belirlenmektedir. Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Yönetim Kurulu Başkanının veya başkan vekilinin davetiyle toplanır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13. maddesi çerçevesinde, yönetim kurulu üyelerinin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkân tanınmıştır.

Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmuş olup, ilgili birim yönetim kurulu toplantılarının organize edilmesi, gerekli rapor ve dokümantasyonun ve yönetim kurulu kararlarının hazırlanması ve kayıt altına alınması, üyeler arasında bilgi akışının ve koordinasyonun sağlanması ve benzeri konularda fiilen görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 12 defa toplanmış ve 59 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan toplantıların tamamı Yönetim Kurulu üyelerinin %100 katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yıl içerisinde, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemi, Türkiye İş Bankası'ndan 161,5 milyon ABD doları tutarında kontrgaranti alınması ve söz konusu kontrgarantinin tahsisi kapsamında, kontrgaranti ile eşit tutarda Banka lehine I. dereceden ipotek tesis ettirilmesidir. Konuya ilişkin yönetim kurulu kararı, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin de olumlu oyu ile oy birliğiyle alınmıştır.

### 17. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite oluşturulmuştur. Söz konusu komitelere bağımsız yönetim kurulu üyeleri başkanlık etmekte olup, komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi	
Başkan	Üye
D. Sevdil Yıldırım, Bağımsız Üye	Kemal Şahin, Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Başkan	Üye
H. Cemal Karaoğlu, Bağımsız Üye	Kemal Şahin, Üye

Denetimden Sorumlu Komite	
Başkan	Üye
H. Cemal Karaoğlu, Bağımsız Üye	D. Sevdil Yıldırım, Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, yönetim kurulunun mevcut üye sayısı kapsamında, bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'i gereğince; genel kurul toplantısını müteakip, yönetim kurulu bünyesinde görev dağılımları ve komite seçimleri gerçekleştirilmiş, komitelerin mevcut çalışma esasları gözden geçirilmiş ve kamuya duyurulmuştur. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir.

Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi ayrıca oluşturulmamıştır. Söz konusu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

-----

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite yıl içerisinde, Şirket'in kurumsal yönetim derecelendirmesine ilişkin sürecin başlatılmasında ve derecelendirme sürecinde aktif rol oynamıştır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Yönetim Kurulu toplantılarının öncesinde, her ay asgari bir kez toplanmayı ilke edinen Komite, gerektiğinde daha sık bir periyotta da toplantı yapabilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği gereğince, Şirket'te halihazırda faaliyette olan Şirket Risk Komitesi'nin adı "Riskin Erken Saptanması Komitesi" olarak değiştirilmiştir. Bu değişiklikle birlikte, Komite'nin çalışma esasları da güncellenmiştir. Komite, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin tanımlanması, ölçülmesi, raporlanması ve risk yönetimine ilişkin strateji ve politikaların belirlenmesi konusunda aktif olarak çalışmaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378.maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar çerçevesinde de faaliyet göstermeye başlamıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.

## 18. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirket'te, risk yönetimi ve iç kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri "Risk Yönetimi ve İç Kontrol Birimi" tarafından yürütülmektedir.

"Risk Yönetimi Birimi" 2005 yılından itibaren faaliyet göstermekte olup, söz konusu Birim, 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.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu üyelerinin bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket'in faaliyetleriyle bütünleşik riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, dönem içerisinde, yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378.maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiş ve riskin erken teşhisi konusundaki raporlama hazırlıklarına başlanmıştır.

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

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

---

İç kontrol faaliyetleri ise, 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.

### 19. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Şirket'in arsa, ofis, alışveriş merkezi, otel ve projelerden oluşan farklı unsurlarla çeşitlendirilmiş bir portföyü bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirket, gerek yurtiçi gerekse yurt dışında tüm yatırım fırsatlarını değerlendirip portföyünü zenginleştirerek istikrarlı büyüme hedefini sürdürmektedir. Şirket bu amaçla, küresel anlamda sektör dinamiklerini etkileyen tüm tercih ve trend değişikliklerini takip etmektedir.

Geliştirilen ve devam etmekte olan projelerde; içinde hem konut hem de ticari ünitelerin yer aldığı karma proje konsepti sürdürülerek, kiralama faaliyetleri sayesinde elde edilecek fayda sürekli kılınmakta, aynı zamanda satışlar sayesinde yüksek getiri elde edilmesi planlanmaktadır.

Yönetim Kurulu, hedeflerin bir plan doğrultusunda bir araya getirildiği yıllık bütçe çalışmasını kendi değişiklik ve önerilerini de içerecek şekilde onaylamaktadır. Yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında aylık olarak değerlendirilmekte, kısa ve uzun vadeli yatırım ve fonlama planları gerektiğinde yeni gelişmelere paralel olarak değiştirilerek yeniden pozisyon alınmaktadır.

Bu kapsamda Şirket'in en önemli stratejik hedefi; planladığı yatırımlardan hem süreklilik arz eden gelirlerini hem de kârlılığını arttıracak ve hissedarlarına maksimum fayda sağlayacak alanlarda oluşan fırsatları değerlendirmektir.

### 20. Mali Haklar

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve Genel Kurul'un bilgisine sunulmuştur. Şirket'in Ücret Politikasına, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında, "Politikalar" içerisinde yer verilmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. Buna ilaveten, söz konusu hususa Faaliyet Raporunun ilgili bölümünde yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ise ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine veya üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.

# **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar  
ve Bağımsız Denetim Raporu

# İÇİNDEKİLER

93	BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU
94	FİNANSAL DURUM TABLOSU
96	GELİR TABLOSU
97	KAPSAMLI GELİR TABLOSU
98	ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
100	NAKİT AKIŞLARI TABLOSU
101	1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU
101	2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
115	3. MÜŞTEREKEN KONTROL EDİLEN ORTAKLIKLAR
116	4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA
118	5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ
119	6. FİNANSAL YATIRIMLAR
120	7. FİNANSAL BORÇLAR
121	8. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR
122	9. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR
123	10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER
128	11. STOKLAR
129	12. MADDİ DURAN VARLIKLAR
130	13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR
131	14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER
132	15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR
133	16. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER
134	17. ÖZKAYNAKLAR
136	18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ
136	19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ
137	20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER
137	21. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER
137	22. FİNANSAL GELİRLER
138	23. FİNANSAL GİDERLER
138	24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ
139	25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ
139	26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI
143	27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
153	28. FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ
155	29. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ
156	30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akışları tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

### Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

### Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.


Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 22 Şubat 2013

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Orhan Akova, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>240.045.239</b>	<b>134.570.092</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	85.194.100	106.690.380
Finansal yatırımlar	6	8.515.936	6.524.603
Ticari alacaklar	8	17.567.381	3.184.092
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	11.298	4.232
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	8	17.556.083	3.179.860
Stoklar	11	62.214.847	-
Diğer alacaklar	9	139.731	154.323
Diğer dönen varlıklar	16	66.413.244	18.016.694
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.151.891.843</b>	<b>1.026.451.690</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.105.763.367	992.276.289
Stoklar	11	17.298.517	31.991.939
Maddi duran varlıklar	12	1.252.023	1.049.810
Maddi olmayan duran varlıklar	13	274.406	396.574
Finansal yatırımlar	6	179.764	707.099
Ticari alacaklar	8	27.068.514	-
Diğer duran varlıklar	16	31.433	23.000
Ertelenmiş vergi varlığı	24	23.819	6.979
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.391.937.082</b>	<b>1.161.021.782</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>107.213.815</b>	<b>16.608.411</b>
Finansal borçlar	7	6.523.222	5.926.215
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	26	6.203.197	5.926.215
<i>Diğer finansal borçlar</i>		320.025	-
Ticari borçlar	8	5.482.029	2.932.872
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	26	1.151.114	1.091.605
<i>Diğer ticari borçlar</i>	8	4.330.915	1.841.267
Diğer borçlar	9	90.077.873	3.060.096
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	24	27.889	46.835
Borç karşılıkları	14	145.830	50.620
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	231.968	187.327
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	4.725.004	4.404.446
<i>İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler</i>	26	632.870	448.738
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	16	4.092.134	3.955.708
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>214.840.643</b>	<b>109.941.019</b>
Finansal borçlar	7	129.050.108	47.409.720
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	26	39.920.108	47.409.720
<i>Diğer finansal borçlar</i>		89.130.000	-
Diğer borçlar	9	81.817.556	58.495.296
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	768.781	461.945
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16	3.204.198	3.574.058
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.069.882.624</b>	<b>1.034.472.352</b>
Ödenmiş sermaye	17	600.000.000	600.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Hisse senedi ihraç primleri		423.981	423.981
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	16.520.757	13.554.165
Yabancı para çevrim farkları		(278)	(2.152)
Geçmiş yıllar kârları	17	147.383.676	113.396.737
Net dönem kârı		65.408.398	66.953.531
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.391.937.082</b>	<b>1.161.021.782</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2011
<b>Sürdürülen Faaliyetler</b>			
Satış gelirleri (net)	18	131.927.996	123.492.212
Satışların maliyeti (-)	18	(57.826.762)	(45.316.639)
<b>Brüt Kâr</b>		<b>74.101.234</b>	<b>78.175.573</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(9.983.739)	(9.533.953)
Diğer faaliyet gelirleri	21	241.893	418.817
Diğer faaliyet giderleri (-)	21	(65.482)	(39.830)
<b>Faaliyet Kârı</b>		<b>64.293.906</b>	<b>69.020.607</b>
Finansal gelirler	22	23.947.968	31.873.353
Finansal giderler (-)	23	(22.718.908)	(33.809.743)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı</b>		<b>65.522.966</b>	<b>67.084.217</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri</b>	24	<b>(114.568)</b>	<b>(130.686)</b>
- Dönem vergi gideri		(131.408)	(133.072)
- Ertelenmiş vergi geliri		16.840	2.386
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı</b>		<b>65.408.398</b>	<b>66.953.531</b>
<b>Durdurulan Faaliyetler</b>			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem kârı		-	-
<b>Net Dönem Kârı</b>		<b>65.408.398</b>	<b>66.953.531</b>
<b>Net Dönem Kârının Dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		65.408.398	66.953.531
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	25	0,1090	0,1116
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş hisse başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	25	0,1090	0,1116

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2011
Net dönem kârı	65.408.398	66.953.531
Diğer kapsamlı gelir	1.874	(2.152)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>65.410.272</b>	<b>66.951.379</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri
<b>1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		450.000.000	240.146.090	423.981
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>				
Net dönem kârı		-	-	-
Yabancı para çevrim farkları		-	-	-
<b>Kapsamlı gelir toplamı</b>		-	-	-
Sermaye artırımını		150.000.000	-	-
Geçmiş yıllar kârlarına transfer	17	-	-	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	17	-	-	-
Temettü ödemesi	17	-	-	-
<b>31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>600.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>
<b>1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		600.000.000	240.146.090	423.981
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>				
Net dönem kârı		-	-	-
Yabancı para çevrim farkları		-	-	-
<b>Kapsamlı gelir toplamı</b>		-	-	-
Sermaye artırımını		-	-	-
Geçmiş yıllar kârlarına transfer	17	-	-	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	17	-	-	-
Temettü ödemesi	17	-	-	-
<b>31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>600.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Yabancı para çevrim farkları	Net dönem kârı	Geçmiş yıllar kârları	Toplam
11.015.848	-	60.918.265	227.516.789	990.020.973
-	-	66.953.531	-	66.953.531
-	(2.152)	-	-	(2.152)
-	<b>(2.152)</b>	<b>66.953.531</b>	-	<b>66.951.379</b>
-	-	-	(150.000.000)	-
-	-	(60.918.265)	60.918.265	-
2.538.317	-	-	(2.538.317)	-
-	-	-	(22.500.000)	(22.500.000)
<b>13.554.165</b>	<b>(2.152)</b>	<b>66.953.531</b>	<b>113.396.737</b>	<b>1.034.472.352</b>
13.554.165	(2.152)	66.953.531	113.396.737	1.034.472.352
-	-	65.408.398	-	65.408.398
-	1.874	-	-	1.874
-	<b>1.874</b>	<b>65.408.398</b>	-	<b>65.410.272</b>
-	-	-	-	-
-	-	(66.953.531)	66.953.531	-
2.966.592	-	-	(2.966.592)	-
-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
<b>16.520.757</b>	<b>(278)</b>	<b>65.408.398</b>	<b>147.383.676</b>	<b>1.069.882.624</b>

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞLARI TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2011
	Not		
<b>A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</b>			
<b>Net dönem kârı</b>		<b>65.408.398</b>	<b>66.953.531</b>
Amortisman ve itfa payları	10, 12, 13	25.100.282	24.866.046
Kıdem tazminatı karşılık gideri	15	331.679	77.241
İzin karşılığı gideri	15	44.641	100.994
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(7.087.968)	(11.245.495)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	3.812.255	362.081
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (net)	8	(171.451)	80.502
Cari dönem vergi gideri	24	131.408	133.072
Ertelenmiş vergi geliri	24	(16.840)	(2.386)
Türev işlem zararı	23	527.335	849.221
Faiz gelirleri	22	(6.861.330)	(5.198.772)
Faiz giderleri	23	3.626.822	3.192.901
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı</b>		<b>84.845.231</b>	<b>80.168.936</b>
Ticari alacaklardaki artış		(41.280.352)	(1.468.189)
Diğer alacaklardaki azalış		14.592	198.254
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış		(48.480.469)	(15.796.497)
Stoklardaki değişim	11	(44.284.146)	(8.896.870)
Diğer duran varlıklardaki artış		(8.433)	(17.639)
Ticari ve diğer borçlardaki artış		112.889.194	22.546.494
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		92.465	(5.965.737)
Ödenen kıdem tazminatı	15	(24.843)	(27.942)
Ödenen vergiler	24	(196.911)	(128.961)
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>63.566.328</b>	<b>70.611.849</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		(1.989.459)	4.819.600
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10, 12, 13	(138.628.971)	(25.003.319)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık satımları	10, 12, 13	-	196.942
Alınan faizler		6.695.443	4.712.963
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(133.922.987)</b>	<b>(15.273.814)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Temettü ödemesi	17	(30.000.000)	(22.500.000)
Finansal borçlardaki artış / (azalış)		81.183.000	2.943.878
Ödenen faiz		(2.572.427)	(2.724.512)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>48.610.573</b>	<b>(22.280.634)</b>
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		83.919	-
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış) / artış</b>		<b>(21.662.167)</b>	<b>33.057.401</b>
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		106.204.571	73.147.170
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>84.542.404</b>	<b>106.204.571</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi'nin, tüm aktif ve pasiflerinin, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi ("İş Bankası")'dır. Şirket'in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4. Levent İstanbul/Türkiye'dir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 54'tür (31 Aralık 2011: 47).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %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 kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

Nest in Globe B.V. ("Nest in Globe"), 7 Temmuz 2011 tarihinde Şirket ve Kayı Holding Anonim Şirketi'nin ("Kayı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek ve bu yapılardan istifade etmektir. Ayrıca, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek için bu konularla ilgili ihalelere katılma ve teklif verme, danışmanlık ve yönetim hizmetinde bulunma şirketin faaliyet konusu içindedir.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 22 Şubat 2013 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Uygunluk beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve yasal mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri XI, 29 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları'nı/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nı ("UMS/UFRS") uygularlar.

Ancak Tebliğ'de yer alan Geçici Madde 2'ye göre Tebliğ'in 5. maddesinin uygulanmasında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanan UMS/UFRS'den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanır. Bu kapsamda Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolarını UMS / UFRS'lere uygun olarak hazırlamıştır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("Kurum") kurulması Bakanlar Kurulu'nca kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla, Sunuma ilişkin Temel Esaslar'da herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

### Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan "SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

### Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Şirket'in müştereken kontrol edilen ortaklıklarından Kanyon'un fonksiyonel para birimi TL, Nest in Globe'un fonksiyonel para birimi ise Avro'dur.

### Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümünde kullanılan yöntemler ayrıca 28'inci notta belirtilmiştir.

### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/ TMS 29") uygulanmamıştır.

### Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosuna karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2011 tarihli finansal durum tablosunda birtakım sınıflandırma değişiklikleri yapılmıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan 31.991.939 TL tutarındaki Tuzla Projesi'ne ilişkin tamamlanmamış konutlar, uzun vadeli stoklara, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Diğer kısa vadeli yükümlülükler içinde yer alan 106.338 TL tutarındaki alınan avanslar, Diğer borçlara sınıflanmıştır.

### Konsolidasyon esasları

#### *Müştereken kontrol edilen işletmelerdeki paylar*

Müştereken kontrol edilen işletmelerdeki finansal ve stratejik kararlar için belirli kontrata bağlı anlaşmalar ve rızalarla kurulmuş olan işletmelerdir. Şirket, müştereken kontrol edilen işletmeler üzerindeki etkinliğini oransal konsolidasyon yöntemine göre raporlamaktadır. Finansal tablolarda, Şirket'in müştereken kontrol edilen işletmeler üzerindeki hissesi oranınca, şirketin aktif, pasif, gelir ve giderleri her kalem bazında ayrı ayrı yansıtılmıştır.



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kanyon, 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Kanyon, müştereken kontrol edilen işletmelerin muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilmiştir.

Nest in Globe, 7 Temmuz 2011 tarihinde Hollanda'da Şirket ve Kayı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Nest in Globe, müştereken kontrol edilen işletmelerin muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilmiştir.

Müşterek yönetime tabi ortaklıkların finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması aşamasında grup içi yapılan işlemler, grup içi bakiyeler ve grup içi işlemlerden dolayı oluşan gerçekleşmemiş gelirler karşılıklı olarak elimine edilmektedir. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar ile yapılan işlemlerden kaynaklanan gerçekleşmemiş kârlar, Şirket'in müşterek yönetimine tabi ortaklıklarındaki payı oranında silinmiştir. Gerçekleşmemiş zararlar, herhangi bir değer düşüklüğü kanıtı olmadığı sürece, gerçekleşmemiş kârlarla aynı şekilde eliminasyona tabi tutulmaktadır.

### Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo kârları / zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

Yurtdışındaki net yatırımların finansal tablolarının konsolidasyon amaçlı raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesi sonucu oluşan çevrim farkları, yabancı para çevirim farkları olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 278 TL (31 Aralık 2011: 2.152 TL) tutarındaki yabancı para çevirim zararı, Şirket'in, finansal tablolarını fonksiyonel para birimi olan Avro üzerinden hazırlayan Nest in Globe'un konsolidasyonu sonucu oluşmaktadır.

### **2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

### **2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar**

Finansal tabloların Tebliğ XI-29'a uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in gelecek dönemlerdeki finansal tablolarını etkileyecek önemli risk içeren muhasebe tahmini bulunmamaktadır.

### **2.4 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

#### **2.4.1. 2012 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar**

Şirket, 31 Aralık 2012 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("UFRYK") yayımladığı tüm yorumları uygulamıştır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.4.2. 31 Aralık 2012 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde aşağıdaki düzenlemeler hariç önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMSK tarafından 27 Nisan 2010 tarih ve 27564 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve aşağıda kısaca özetlenen TFRS 9 - Finansal Araçlar standardı, TMS 39 - Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardı yerine yeni düzenlemeler getirilmesini hedefleyen geniş kapsamlı bir projenin bir parçası olarak Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından Kasım 2009'da yayımlanmıştır.

Başlatılan bu proje ile birlikte finansal araçlara ilişkin finansal raporlamanın ilke bazlı ve daha az karmaşık bir hale getirilmesi hedeflenmiş ve projenin birinci fazı olan TFRS 9 ile finansal varlıkların raporlanması ile ilgili prensiplerin oluşturularak, finansal tablo okuyucularının işletmelerin gelecekteki nakit akımları hakkındaki belirsizlikleri, zamanlamaları ve tutarları konusunda kendi değerlendirmelerini oluşturabilmeleri için ilgili ve faydalı bilgilerin sağlanması amaçlanmıştır. TFRS 9, finansal varlıklar için gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar olmak üzere iki ana müteakip ölçüm sınıflandırması getirmektedir. Bu sınıflamanın temeli işletmenin iş modeline ve finansal varlıkların sözleşmeye dayalı nakit akımlarının niteliklerine dayanmaktadır. Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ve riskten korunma muhasebesine ilişkin TMS 39 içerisindeki düzenlemelerin devam edeceği belirtilmiştir.

TFRS 9, 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için yürürlüğe girecek olup, bu standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. 1 Ocak 2012 öncesinde başlayan raporlama dönemlerinde bu standardı uygulamaya başlayan işletmeler için geçmiş dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmesi şartı aranmamaktadır.

TFRS 10 - Konsolide Finansal Tablolar; hangi yatırımların konsolide edilmesi gerektiğine yeni bir yaklaşım getiren ve yatırımlardaki kontrolün değerlendirilmesi için tek bir model sunan değişiklikleri kapsamaktadır. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 11 - İş Ortaklıkları; TMS 31 ile TMS Yorum 13 Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler-Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları'nın yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 11 İş Ortaklıkları'nın Şirket'in iş ortaklıklarındaki paylarının gösterimi üzerinde önemli etkisi olması beklenmektedir (Not 3). Şirket'in iş ortaklıklarındaki paylarına uygulanmakta olan oransal konsolidasyon yöntemi 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olmak üzere yasaklanacak olup, iş ortaklıkları üzerindeki söz konusu paylar özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilecektir.

TFRS 12 - Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar; bağlı ortaklık, iştirak ve iş ortaklıklarında payları olan işletmeler için açıklama şartlarını belirten değişiklikleri kapsamaktadır. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TMS 27 - Konsolide ve Bireysel finansal Tablolar; mevcut muhasebeleştirme ve açıklama yönlendirmelerine getirilen bazı açıklamaları içermektedir. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TMS 28 - İştiraklerdeki Yatırımlar; müşterek kontrol edilen iştiraklere ilişkin bazı değişiklikleri içermektedir. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardında yapılan değişiklik ile tanımlanmış fayda planları ve kıdem tazminatı ile ilgili muhasebe işlemlerine değişiklik getirilmiştir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

Şirket, standartların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

#### 2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

##### Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

##### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

##### *Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler*

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

##### Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

##### Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

#### 2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, raporlama dönemi sonu itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda elde etme maliyetlerinden, birikmiş amortisman ve var ise birikmiş değer düşüklüklerinden arındırılmış şekliyle değerlendirilmektedir.

##### Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Şirket, gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket tarafından inşa ettirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Mayıs 2008'de TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında yapılan ve ileriye dönük olarak uygulanması planlanan iyileştirmeler kapsamında gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkuller de 1 Ocak 2009 sonrası başlayan dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

### 2.5.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kâr veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

### Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl
Özel maliyetler	4-5 yıl

### Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 5 yıldır.

### 2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

### 2.5.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.5.7 Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari ve diğer alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar ve ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

#### i) Türev olmayan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

#### *Etkin faiz yöntemi*

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

#### *Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

#### *Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar*

Şirket'in vadeye kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### *Satılmaya hazır finansal varlıklar*

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar, bu varlıkların satın alma taahhüdünün gerçekleştiği tarihte kayda alınır. Bu tarihten itibaren bu varlıkların makul değerlerindeki değişimlerle ilgili kâr ve zararlar özkaynaklar içinde yer alan "Finansal Varlık Değer Artış Fonu"nda muhasebeleştirilir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

### *Ters repo işlemlerinden alacaklar*

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

### *Krediler ve alacaklar*

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

### *Nakit ve nakit benzerleri*

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

### *Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın orijinal etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır sermaye araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen satılmaya hazır sermaye araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

### ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri ve sermaye araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve sermayeye dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme sermayeye dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

#### *Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, raporlama dönemi sonundaki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

#### *Diğer finansal yükümlülükler*

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### iii) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap işlemi yapmaktadır. Bir türev finansal varlık alım satım amaçlı olarak tutulmadığında ya da finansal riskten korunma muhasebesine konu olmadığında gerçeğe uygun değerindeki değişiklik kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

#### 2.5.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

#### 2.5.9 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

#### 2.5.10 Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem kârının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 25).

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.5.11 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

### 2.5.12 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

### 2.5.13 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.14'te açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

### 2.5.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

#### Şirket

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### Kanyon

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama dönemi sonunda geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapılacağı tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, kanunen vergi varlıkları ve vergi yükümlülüklerinin mahsuplaştırılmasına ilişkin bir yasal hak olması ve ertelenmiş vergilerin aynı mali otoriteye bağlı olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

### Nest in Globe

Nest in Globe Hollanda mevzuatına göre kurumlar vergisine tabidir.

### **2.5.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları**

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("UMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar dönem kâr zararında muhasebeleştirilmiştir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.5.16 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

#### *Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket*

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

#### *Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket*

Faaliyet kiralama giderleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

#### *Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket*

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar, Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

### 2.5.17 Nakit akışları tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablolarını düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

### 2.5.18 Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kârdan indirilerek kaydedilir.

### 2.5.19 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

### 2.5.20 İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.5.21 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı 29 No'lu dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca 29 No'lu dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olduğu için, söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

### 3. Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

Müştereken kontrol edilen ortaklıklar, Şirket'in finansal tablolarında oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Müşterek yönetim konsolidasyonu ile ilgili işlemlere başlanmadan önce, ilgili müşterek yönetime tabi işletmelere ait finansal durum tablosu ve gelir tablosuna ait büyüklükler müşterek yönetime tabi işletmedeki pay kadar dikkate alınarak, Şirket finansal tablolarındaki benzer kalemlerle birlikte toplanır. Bu işlemler sonucunda oluşturulan finansal tablolarda ana ortaklık dışı özkaynak ve ana ortaklık dışı kâr / zarar tutarları bulunmaz. Aşağıda müşterek yönetime tabi işletme ile ilgili verilen finansal bilgiler bu işletmenin finansal büyüklüklerinin tamamını temsil etmektedir.

Oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen müşterek yönetime tabi işletmelerin özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

<b>Kanyon</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Dönen varlıklar	5.703.296	5.619.468
Duran varlıklar	1.842.762	1.620.514
Kısa vadeli borçlar	(4.640.884)	(4.202.502)
Uzun vadeli borçlar	(428.728)	(424.738)
<b>Net varlıklar</b>	<b>2.476.446</b>	<b>2.612.742</b>

<b>Kanyon</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2012</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2011</b>
Gelirler	56.839.444	51.911.398
Giderler (-)	(55.975.748)	(50.893.348)

<b>Nest in Globe</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Dönen varlıklar	11.546	18.406
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli borçlar	(395.520)	(255.746)
Uzun vadeli borçlar	-	-
<b>Net varlıklar</b>	<b>(383.974)</b>	<b>(237.340)</b>

<b>Nest in Globe</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>	<b>7 Temmuz - 31 Aralık 2011</b>
Gelirler	-	-
Giderler (-)	(150.382)	(274.558)

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 4. Bölümlere göre raporlama

Şirket'in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Oteli	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi
<b>31 Aralık 2012</b>									
Satış Gelirleri									
Kira Geliri	7.863.390	34.939.517	4.832.993	3.682.308	482.794	3.272.363	2.755.729	1.378.381	23.444.280
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	564.247	-	-	-	-	-	-	122.858
Diğer Gelirler	-	19.560	-	-	-	-	-	-	47.280
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>7.863.390</b>	<b>35.523.324</b>	<b>4.832.993</b>	<b>3.682.308</b>	<b>482.794</b>	<b>3.272.363</b>	<b>2.755.729</b>	<b>1.378.381</b>	<b>23.614.418</b>
Amortisman giderleri	3.348.131	6.954.582	2.573.453	1.151.950	321.537	380.000	326.124	167.166	2.845.938
Sigorta giderleri	52.267	849.966	104.186	38.880	22.463	29.489	13.853	7.628	417.462
İşletme giderleri	-	627.531	-	-	695.019	-	-	-	9.848.508
Vergi, resim ve harç giderleri	211.791	780.672	1.114.976	123.276	11.015	19.364	39.266	23.436	826.846
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	959.545	-	-	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	(4.163.978)	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(551.789)</b>	<b>9.212.751</b>	<b>3.792.615</b>	<b>1.314.106</b>	<b>2.009.579</b>	<b>428.853</b>	<b>379.243</b>	<b>198.230</b>	<b>13.938.754</b>
<b>Brüt Kâr</b>	<b>8.415.179</b>	<b>26.310.573</b>	<b>1.040.378</b>	<b>2.368.202</b>	<b>(1.526.785)</b>	<b>2.843.510</b>	<b>2.376.486</b>	<b>1.180.151</b>	<b>9.675.664</b>
<b>Sermaye yatırımları</b>	<b>184.153</b>	<b>144.038</b>	<b>10.402</b>	<b>83</b>	<b>381.082</b>	<b>-</b>	<b>69.980</b>	<b>-</b>	<b>1.965.455</b>

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Oteli	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi
<b>31 Aralık 2011</b>									
Satış Gelirleri									
Kira Geliri	7.240.478	30.768.448	7.138.683	3.385.277	497.163	3.008.240	2.533.305	1.267.127	21.491.865
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	603.929	-	-	-	-	-	-	181.269
Diğer Gelirler	-	9.963	-	-	-	-	-	-	49.888
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>7.240.478</b>	<b>31.382.340</b>	<b>7.138.683</b>	<b>3.385.277</b>	<b>497.163</b>	<b>3.008.240</b>	<b>2.533.305</b>	<b>1.267.127</b>	<b>21.723.022</b>
Amortisman giderleri	3.403.916	6.783.316	2.616.899	1.142.694	151.476	380.000	324.800	167.166	2.721.074
Sigorta giderleri	43.792	883.210	80.204	53.080	18.413	35.082	16.269	13.664	398.515
İşletme giderleri	-	549.466	-	-	477.175	-	-	-	7.252.020
Vergi, resim ve harç giderleri	192.089	704.197	720.762	111.908	18.467	17.562	35.614	21.256	753.471
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	(4.285.258)	-	-	(626.785)	(748.209)	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(645.461)</b>	<b>8.920.189</b>	<b>3.417.865</b>	<b>680.897</b>	<b>(82.678)</b>	<b>432.644</b>	<b>376.683</b>	<b>202.086</b>	<b>11.125.080</b>
<b>Brüt Kâr</b>	<b>7.885.939</b>	<b>22.462.151</b>	<b>3.720.818</b>	<b>2.704.380</b>	<b>579.841</b>	<b>2.575.596</b>	<b>2.156.622</b>	<b>1.065.041</b>	<b>10.597.942</b>
<b>Sermaye yatırımları</b>	<b>118.658</b>	<b>133.303</b>	<b>155.489</b>	<b>141.276</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.849.121</b>

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Nest in Globe	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
4.547.648	-	4.603.013	2.681.962	1.554.705	4.027.494	-	-	-	(2.197.807)	97.868.770
-	8.967.505	-	-	-	-	-	-	-	-	8.967.505
-	-	-	-	-	-	28.263.323	-	-	(3.979.547)	24.970.881
-	-	-	-	-	-	-	-	54.000	-	120.840
<b>4.547.648</b>	<b>8.967.505</b>	<b>4.603.013</b>	<b>2.681.962</b>	<b>1.554.705</b>	<b>4.027.494</b>	<b>28.263.323</b>	-	<b>54.000</b>	<b>(6.177.354)</b>	<b>131.927.996</b>
687.420	2.460.073	825.220	462.150	717.552	1.253.903	-	-	-	-	24.475.199
186.027	-	49.676	43.142	25.945	72.183	94.889	-	-	-	2.008.056
-	-	-	-	-	-	25.505.766	-	-	(6.460.329)	30.216.495
544.832	235.576	201.302	33.518	21.935	79.021	133.138	-	-	-	4.399.964
-	-	-	-	-	-	-	-	2.852.710	-	3.812.255
-	(2.427.014)	-	-	-	-	-	-	(496.976)	-	(7.087.968)
-	-	-	-	2.761	-	-	-	-	-	2.761
<b>1.418.279</b>	<b>268.635</b>	<b>1.076.198</b>	<b>538.810</b>	<b>768.193</b>	<b>1.405.107</b>	<b>25.733.793</b>	-	<b>2.355.734</b>	<b>(6.460.329)</b>	<b>57.826.762</b>
<b>3.129.369</b>	<b>8.698.870</b>	<b>3.526.815</b>	<b>2.143.152</b>	<b>786.512</b>	<b>2.622.387</b>	<b>2.529.530</b>	-	<b>(2.301.734)</b>	<b>282.975</b>	<b>74.101.234</b>
-	-	<b>13.873</b>	-	-	<b>550.627</b>	-	-	<b>148.665.388</b>	-	<b>151.985.081</b>

Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Nest in Globe	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
4.145.098	4.152.267	2.426.518	1.359.407	4.072.265	-	-	-	(2.130.168)	91.355.973
9.256.679	-	-	-	-	-	-	-	-	9.256.679
-	-	-	-	-	25.642.912	-	-	(3.701.259)	22.726.851
-	-	-	-	-	92.858	-	-	-	152.709
<b>13.401.777</b>	<b>4.152.267</b>	<b>2.426.518</b>	<b>1.359.407</b>	<b>4.072.265</b>	<b>25.735.770</b>	-	-	<b>(5.831.427)</b>	<b>123.492.212</b>
3.147.493	657.629	726.750	657.474	1.216.171	-	-	-	-	24.096.858
213.190	71.697	28.188	18.992	64.536	24.921	-	11.400	-	1.975.153
-	-	-	-	-	23.481.327	-	-	(5.828.105)	25.931.883
755.336	182.575	30.399	22.003	39.735	56.519	-	-	-	3.661.893
-	-	-	-	-	-	-	362.081	-	362.081
(2.427.014)	(1.858.152)	-	(68.458)	-	-	-	(1.231.619)	-	(11.245.495)
-	-	-	-	-	-	-	534.266	-	534.266
<b>1.689.005</b>	<b>(946.251)</b>	<b>785.337</b>	<b>630.011</b>	<b>1.320.442</b>	<b>23.562.767</b>	-	<b>(323.872)</b>	<b>(5.828.105)</b>	<b>45.316.639</b>
<b>11.712.772</b>	<b>5.098.518</b>	<b>1.641.181</b>	<b>729.396</b>	<b>2.751.823</b>	<b>2.173.003</b>	-	<b>323.872</b>	<b>(3.322)</b>	<b>78.175.573</b>
-	<b>3.450</b>	-	<b>3.945.999</b>	<b>1.131.394</b>	-	-	<b>24.740.526</b>	-	<b>33.219.216</b>

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Satış gelirleri	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bölüm gelirleri	138.105.350	129.323.639
Bölümler arası eliminasyonlar	(6.177.354)	(5.831.427)
<b>Satış gelirleri</b>	<b>131.927.996</b>	<b>123.492.212</b>
Satışların maliyeti	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bölüm giderleri	64.287.091	51.144.744
Bölümler arası eliminasyonlar	(6.460.329)	(5.828.105)
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>57.826.762</b>	<b>45.316.639</b>
Varlıklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bölüm varlıkları	1.185.276.731	1.024.268.228
Diğer varlıklar	44.635.895	3.184.092
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	162.024.456	133.569.462
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.391.937.082</b>	<b>1.161.021.782</b>
Yükümlülükler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bölüm yükümlülükleri	320.879.990	125.802.703
Diğer yükümlülükler	1.174.468	746.727
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>322.054.458</b>	<b>126.549.430</b>

### 5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	9.871	7.242
Vadesiz mevduat	534.847	319.958
Vadeli mevduat	83.195.953	101.561.472
Yatırım fonları	1.344.217	1.225.699
Ters repo işlemlerinden alacaklar	98.410	3.217.110
Diğer hazır değerler (*)	10.802	358.899
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>85.194.100</b>	<b>106.690.380</b>
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(651.696)	(485.809)
<b>Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>84.542.404</b>	<b>106.204.571</b>

(\*) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerler, Şirket'in Çınarlı Bahçe ve Ege Perla projeleri kapsamında elde ettiği kredi kartı ödemelerinden oluşmaktadır.



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

				<b>31 Aralık 2012</b>
<u>Vadeli Mevduat:</u>				
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>		
TL	8,05-8,45	Ocak-Mart 2013		41.884.424
ABD Doları	3,00-3,20	Ocak 2013		39.584.498
Avro	2,95	Ocak 2013		1.727.031
				<b>83.195.953</b>
<u>Vadeli Mevduat:</u>				
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>		
TL	9,50-10,50	Ocak-Şubat 2012		40.588.788
ABD Doları	4,25-4,70	Ocak-Şubat 2012		14.595.589
Avro	4,50-4,70	Ocak-Şubat 2012		46.377.095
				<b>101.561.472</b>

	<b>31 Aralık 2012</b>		<b>31 Aralık 2011</b>	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	1.338.341	1.344.217	1.222.759	1.225.699
	<b>1.338.341</b>	<b>1.344.217</b>	<b>1.222.759</b>	<b>1.225.699</b>

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>				<b>31 Aralık 2012</b>
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>		
TL	5,04	Ocak 2013		98.410
				<b>98.410</b>

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>				<b>31 Aralık 2011</b>
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>		
TL	10,34	Ocak 2012		3.217.110
				<b>3.217.110</b>

## 6. Finansal yatırımlar

	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>Kısa vadeli finansal yatırımlar</b>		
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	8.515.936	6.524.603
	<b>8.515.936</b>	<b>6.524.603</b>
<b>Uzun vadeli finansal yatırımlar</b>		
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 26)	179.764	707.099
	<b>179.764</b>	<b>707.099</b>

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler olup, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüşlerdir. Gerçeğe uygun değer 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla İMKB'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2012		
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
<b>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</b>			
Özel sektör tahvil ve bonoları	809.989	824.717	824.717
Devlet tahvilleri	7.394.119	7.565.939	7.565.939
Borsada işlem gören hisse senetleri	126.280	125.280	125.280
	<b>8.330.388</b>	<b>8.515.936</b>	<b>8.515.936</b>

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2011		
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
<b>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</b>			
Özel sektör tahvil ve bonoları	5.630.733	5.813.317	5.813.317
Devlet tahvilleri	712.631	711.286	711.286
	<b>6.343.364</b>	<b>6.524.603</b>	<b>6.524.603</b>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %6,12 - %7,69 aralığındadır (31 Aralık 2011: %3,45 - %11,88 aralığındadır).

### 7. Finansal borçlar

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>Kısa vadeli finansal borçlar:</b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	6.022.898	5.926.215
Kısa vadeli banka kredileri	500.324	-
	<b>6.523.222</b>	<b>5.926.215</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar:</b>		
Uzun vadeli banka kredileri	129.050.108	47.409.720
	<b>129.050.108</b>	<b>47.409.720</b>
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>135.573.330</b>	<b>53.335.935</b>

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	19.400.000	5.702.873	39.920.108
ABD Doları	Libor + 2,50	50.179.527	320.025	89.130.000
TL	7,75	500.324	500.324	-
			<b>6.523.222</b>	<b>129.050.108</b>

31 Aralık 2011				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	21.825.000	5.926.215	47.409.720
			<b>5.926.215</b>	<b>47.409.720</b>

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 26) ve QInvest LLC "QInvest" danışmanlığında Qatar Islamic Bank "QIB" aracılığıyla kullanmıştır. Şirket'in İş Bankası'ndan kullandığı kredilerle ilgili verdiği herhangi bir teminat bulunmamaktadır. Şirket "QInvest" danışmanlığında QIB aracılığıyla temin ettiği 50.000.000 ABD Doları tutarındaki finansmanın teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin etmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin tahsisi kapsamında, Temmuz ayında 161.500.000 ABD Doları tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

### 8. Ticari alacaklar ve borçlar

#### Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	4.389.612	2.928.567
Alacak senetleri (*)	13.520.840	65.642
Alacak senetleri reeskontu (-)	(369.261)	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	11.298	4.232
Şüpheli ticari alacaklar	218.992	563.998
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(216.354)	(387.805)
Diğer	12.254	9.458
	<b>17.567.381</b>	<b>3.184.092</b>
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	4.330.915	1.841.267
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	1.151.114	1.091.605
	<b>5.482.029</b>	<b>2.932.872</b>

#### Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	27.562.219	-
Alacak senetleri reeskontu (-)	(493.705)	-
	<b>27.068.514</b>	-

(\*) Çınarlı Bahçe Tuzla projesi ve Ege Perla projelerindeki vadeli satışlarla ilgili olarak müşterilerden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 216.354 TL (31 Aralık 2011: 387.805 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(387.805)	(307.303)
Dönem gideri	(104.913)	(282.243)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	276.364	201.741
Kapanış bakiyesi	<b>(216.354)</b>	<b>(387.805)</b>

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 27'de verilmiştir.

### 9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer alacaklar</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	139.731	154.323
	<b>139.731</b>	<b>154.323</b>
<u>Diğer borçlar - kısa vadeli</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	84.890.158	106.338
Alınan depozito ve teminatlar	5.049.060	2.830.609
Diğer borçlar	138.655	123.149
	<b>90.077.873</b>	<b>3.060.096</b>
<u>Diğer borçlar- uzun vadeli</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	45.694.814	22.355.715
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	35.990.000	36.000.000
Alınan depozito ve teminatlar	132.742	139.581
	<b>81.817.556</b>	<b>58.495.296</b>

(\*) Tutarın tamamına yakını Şirket'in Tuzla'da bulunan Çınarlı Bahçe Tuzla projesi kapsamında ve İzmir'de bulunan Ege Perla projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

(\*\*) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2011: 36.000.000), mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada, 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metre-karelik arsanın, kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatlardan gerçekleştirilecektir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	810.328.532	825.852.591
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	295.434.835	166.423.698
<b>Toplam</b>	<b>1.105.763.367</b>	<b>992.276.289</b>

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>				
Ankara İş Kule Binası	98.000.000	98.000.000	97.000.000	97.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	257.484.746	495.000.000	264.295.290	450.000.000
Seven Seas Oteli	57.766.813	68.500.000	60.329.864	75.950.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	43.473.500	52.000.000	44.625.367	49.000.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	10.500.000	10.500.000	11.400.000	11.400.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	15.928.333	24.900.000	16.308.333	24.300.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.683.189	21.750.000	13.939.333	21.300.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.803.467	13.650.000	6.970.633	13.650.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	103.858.483	346.000.000	104.738.966	315.000.000
Real Hipermarket Binası	43.763.791	79.000.000	44.451.211	72.500.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.752.228	92.000.000	49.785.287	79.250.000
İş Bankası Güneşli Binası	35.392.626	41.000.000	36.203.973	39.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	20.662.538	30.000.000	21.124.688	27.600.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	16.639.430	18.750.000	17.356.983	18.250.000
Antalya Kemer Imperial Otel	36.619.388	43.815.000	37.322.663	44.450.000
Üsküdar Projesi	21.000.000	21.000.000	20.200.000	20.200.000
İzmir Ege Perla Projesi (*)	19.508.200	31.080.965	22.745.479	46.000.000
Kartal Projesi	38.504.066	56.598.000	38.153.577	52.423.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi (**)	4.357.842	5.927.114	2.508.158	2.920.057
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	62.554.341	90.000.000	45.037.381	76.500.000
Tuzla Karma Proje	32.927.338	54.000.000	21.633.882	34.470.000
Taksim Binası	20.493.048	26.370.000	15.155.221	21.350.000
Levent Arsası	1.090.000	1.090.000	990.000	990.000
Ataşehir Finans Merkezi	95.000.000	95.000.000	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.105.763.367</b>	<b>1.815.931.079</b>	<b>992.276.289</b>	<b>1.593.503.057</b>

(\*) Ekim 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in Tuzla'da bulunan Çınarlı Bahçe projesinin inşaat ruhsat çalışmaları tamamlanmış olup, ilgili ruhsat Tuzla İlçe Belediyesi'nden alınmıştır.

(\*\*) Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in İzmir'de bulunan Ege Perla projesinin inşaat ruhsat çalışmaları tamamlanmış olup, ilgili ruhsat Konak İlçe Belediyesi'nden alınmıştır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2012				Değer düşüklüğü /	31 Aralık 2012
	açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	geri çevrilen değer	kapanış
					düşüklüğü karşılığı	bakiyesi
<b>Maliyet</b>						
Ankara İş Kule Binası	138.314.015	184.153	-	-	4.163.978	142.662.146
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.256.988	144.038	-	-	-	340.401.026
Seven Seas Oteli	103.877.228	10.402	-	-	-	103.887.630
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.653.334	83	-	-	-	56.653.417
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.619.099	381.082	-	-	(959.545)	14.040.636
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.240.000	69.980	-	-	-	16.309.980
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	119.052.778	1.965.455	-	-	-	121.018.233
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	59.521.136	-	-	-	2.427.014	61.948.150
İş Bankası Güneşli Binası	39.024.359	13.873	-	-	-	39.038.232
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.136.363	-	-	-	-	18.136.363
Antalya Kemer Imperial Otel	38.773.624	550.627	-	-	-	39.324.251
Üsküdar Projesi	20.200.000	395.828	-	-	404.172	21.000.000
İzmir Ege Perla Projesi	22.745.479	14.061.238	-	(17.298.517)	-	19.508.200
Kartal Projesi	38.153.577	350.489	-	-	-	38.504.066
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.508.158	1.849.684	-	-	-	4.357.842
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	45.037.382	17.516.960	-	-	-	62.554.341
Tuzla Karma Proje	21.633.881	11.293.456	-	-	-	32.927.338
Taksim Binası	15.155.221	5.337.827	-	-	-	20.493.048
Levent Arsası	990.000	7.196	-	-	92.804	1.090.000
Ataşehir Finans Merkezi	-	97.852.710	-	-	(2.852.710)	95.000.000
<b>Toplam</b>	<b>1.208.606.341</b>	<b>151.985.081</b>	<b>-</b>	<b>(17.298.517)</b>	<b>3.275.713</b>	<b>1.346.568.618</b>

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
Ankara İş Kule Binası	41.314.015	3.348.131	-	44.662.146
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	75.961.698	6.954.582	-	82.916.280
Seven Seas Oteli	43.547.364	2.573.453	-	46.120.817
Maslak Petrol Ofisi Binası	12.027.967	1.151.950	-	13.179.917
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.219.099	321.537	-	3.540.636
İş Bankası Ankara Merkez Binası	2.691.667	380.000	-	3.071.667
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.300.667	326.124	-	2.626.791
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.155.979	167.166	-	1.323.145
Kanyon Alışveriş Merkezi	14.313.812	2.845.938	-	17.159.750
Real Hipermarket Binası	3.028.396	687.420	-	3.715.816
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	9.735.849	2.460.073	-	12.195.922
İş Bankası Güneşli Binası	2.820.386	825.220	-	3.645.606
İş Bankası Sirkeci Binası	1.982.812	462.150	-	2.444.962
Lykia Lodge Kapadokya Otel	779.381	717.552	-	1.496.933
Antalya Kemer Imperial Otel	1.450.960	1.253.903	-	2.704.863
<b>Toplam</b>	<b>216.330.052</b>	<b>24.475.199</b>	-	<b>240.805.251</b>
<b>Net Kayıtlı Değer</b>	<b>992.276.289</b>	-	-	<b>1.105.763.367</b>

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2011				Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Aralık 2011
	açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler		kapanış bakiyesi
<b>Maliyet</b>						
Ankara İş Kule Binası	133.910.099	118.658	-		4.285.258	138.314.015
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.123.685	133.303	-		-	340.256.988
Seven Seas Oteli	103.721.739	155.489	-		-	103.877.228
Maslak Petrol Ofisi Binası	55.885.273	141.276	-		626.785	56.653.334
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.067.623	-	(196.733)		748.209	14.619.099
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-		-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.240.000	-	-		-	16.240.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-		-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	116.203.657	2.849.121	-		-	119.052.778
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-		-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	57.094.122	-	-		2.427.014	59.521.136
İş Bankası Güneşli Binası	37.162.757	3.450	-		1.858.152	39.024.359
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-		-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	14.121.907	3.945.998	-		68.458	18.136.363
Antalya Kemer Imperial Otel	37.642.229	1.131.395	-		-	38.773.624
Üsküdar Projesi	20.000.000	562.081	-		(362.081)	20.200.000
İzmir Ege Perla Projesi	21.749.030	996.449	-		-	22.745.479
Kartal Projesi	37.435.549	718.028	-		-	38.153.577
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	25.270.000	8.896.870	-	(31.991.939)	333.227	2.508.158
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	37.000.000	8.018.003	-		19.379	45.037.382
Tuzla Karma Proje	16.641.606	4.145.036	-		847.239	21.633.881
Taksim Binası	13.757.388	1.397.833	-		-	15.155.221
Levent Arsası	952.000	6.226	-		31.774	990.000
<b>Toplam</b>	<b>1.196.692.383</b>	<b>33.219.216</b>	<b>(196.733)</b>	<b>(31.991.939)</b>	<b>10.883.414</b>	<b>1.208.606.341</b>



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
Ankara İş Kule Binası	37.910.099	3.403.916	-	41.314.015
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	69.178.382	6.783.316	-	75.961.698
Seven Seas Oteli	40.930.465	2.616.899	-	43.547.364
Maslak Petrol Ofisi Binası	10.885.273	1.142.694	-	12.027.967
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.067.623	318.183	(166.707)	3.219.099
İş Bankası Ankara Merkez Binası	2.311.667	380.000	-	2.691.667
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	1.975.867	324.800	-	2.300.667
İş Bankası Antalya Merkez Binası	988.813	167.166	-	1.155.979
Kanyon Alışveriş Merkezi	11.592.738	2.721.074	-	14.313.812
Real Hipermarket Binası	2.340.976	687.420	-	3.028.396
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	7.275.776	2.460.073	-	9.735.849
İş Bankası Güneşli Binası	2.162.757	657.629	-	2.820.386
İş Bankası Sirkeci Binası	1.256.062	726.750	-	1.982.812
Lykia Lodge Kapadokya Otel	121.907	657.474	-	779.381
Antalya Kemer Imperial Otel	234.789	1.216.171	-	1.450.960
<b>Toplam</b>	<b>192.233.194</b>	<b>24.263.565</b>	<b>(166.707)</b>	<b>216.330.052</b>
<b>Net Kayıtlı Değer</b>	<b>1.004.459.189</b>	-	-	<b>992.276.289</b>

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili taraf olmayan iki bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2012 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelerine göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161,5 milyon ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 97.868.770 TL (31 Aralık 2011: 91.355.973 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 38.553.298 TL'dir (31 Aralık 2011: 27.581.977 TL).

### Gayrimenkul alımları

Şirket, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3322 ada, 1 parsel numaralı tamamı Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektrik Üretim A.Ş.'ye ait olan ve İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan 9.590,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Ataşehir Finans Merkezi'ni, proje geliştirmek üzere 17 Temmuz 2012 tarihinde 93.220.339 TL + KDV bedel karşılığında satın almıştır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Tamamlanmamış konutlar		
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (*)	62.214.847	-
	<b>62.214.847</b>	<b>-</b>
Uzun vadeli stoklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Tamamlanmamış konutlar		
İzmir Ege Perla evleri (**)	17.298.517	-
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (*)	-	31.991.939
	<b>17.298.517</b>	<b>31.991.939</b>

(\*) Şirket, 2011 yılının son çeyreğinde İstanbul ili, Tuzla ilçesinde toplam 41.000 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 7 bloktan oluşan 476 konut ile 1 market ve 1 anaokulu yer almakta olup, 2011 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla toplam 407 adet konut için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 84.723.546 TL tutarında avans alınmıştır. Projenin tamamlanma tarihi Ağustos 2013 olarak öngörülmektedir.

(\*\*) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili, Konak ilçesinde toplam 18.392 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 2 bloktan oluşan 111 adet konut, 65 adet ofis ile bir alışveriş merkezi yer almakta olup, 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla toplam 62 adet konut için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 45.694.816 TL tutarında avans alınmıştır (Not 9). Projenin tamamlanma tarihi Aralık 2015 olarak öngörülmektedir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 12. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>				
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	772.457	269.976	1.241.662	2.284.095
Alımlar	212.355	-	315.812	528.167
<b>31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi</b>	<b>984.812</b>	<b>269.976</b>	<b>1.557.474</b>	<b>2.812.262</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>				
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	257.086	122.736	854.463	1.234.285
Dönem gideri	106.592	47.243	172.119	325.954
<b>31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi</b>	<b>363.678</b>	<b>169.979</b>	<b>1.026.582</b>	<b>1.560.239</b>
<b>1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>515.371</b>	<b>147.240</b>	<b>387.199</b>	<b>1.049.810</b>
<b>31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>621.134</b>	<b>99.997</b>	<b>530.892</b>	<b>1.252.023</b>
<b>Maliyet değeri</b>				
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	482.947	162.497	1.164.331	1.809.775
Alımlar	289.510	107.479	77.540	474.529
<b>31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi</b>	<b>772.457</b>	<b>269.976</b>	<b>1.241.662</b>	<b>2.284.095</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>				
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	179.055	70.415	677.684	927.154
Dönem gideri	78.031	52.321	176.988	307.340
Çıkışlar	-	-	(209)	(209)
<b>31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi</b>	<b>257.086</b>	<b>122.736</b>	<b>854.463</b>	<b>1.234.285</b>
<b>1 Ocak 2011 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>303.892</b>	<b>92.082</b>	<b>486.647</b>	<b>882.621</b>
<b>31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>515.371</b>	<b>147.240</b>	<b>387.199</b>	<b>1.049.810</b>

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	1.809.611	1.809.611
Alımlar	176.961	176.961
<b>31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi</b>	<b>1.986.572</b>	<b>1.986.572</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	1.413.037	1.413.037
Dönem gideri	299.129	299.129
<b>31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi</b>	<b>1.712.166</b>	<b>1.712.166</b>
<b>1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>396.574</b>	<b>396.574</b>
<b>31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>274.406</b>	<b>274.406</b>
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	1.603.167	1.603.167
Alımlar	206.444	206.444
<b>31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi</b>	<b>1.809.611</b>	<b>1.809.611</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	950.980	950.980
Dönem gideri	462.057	462.057
<b>31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi</b>	<b>1.413.037</b>	<b>1.413.037</b>
<b>1 Ocak 2011 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>652.187</b>	<b>652.187</b>
<b>31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>396.574</b>	<b>396.574</b>

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Borç karşılıkları	145.830	50.620
	<b>145.830</b>	<b>50.620</b>
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan teminatlar (*)	55.848.070	53.245.705
	<b>55.848.070</b>	<b>53.245.705</b>

(\*) Şirket'in, kiracılarından ve satıcılardan almış olduğu teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	384.486.309	273.761
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	11.895.787	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>396.382.096</b>	<b>273.761</b>

(\*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 336.009 TL ve 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları tutarında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden ipoteği bulunmaktadır. Söz konusu ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere T. İş Bankası A.Ş.'den 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur.

Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, İş Bankası Sirkeci Binası'na 14.500.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule Çarşısı'na 136.000.000 ABD Doları bedelle T. İş Bankası A.Ş. lehine 1.derece ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin 54.000.000 ABD Doları'nın kullanılmasıyla Şirket 50.000.000 ABD Doları tutarında finansman sağlamıştır.

(\*\*) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla % 1,1'dir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### Faaliyet kiralamaları

#### Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	106.635.643	106.968.247
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	250.901.376	279.241.004
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	581.648.272	649.821.209
	<b>939.185.291</b>	<b>1.036.030.460</b>

### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	231.968	187.327
	<b>231.968</b>	<b>187.327</b>
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	768.781	461.945
	<b>768.781</b>	<b>461.945</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.033,98 TL (31 Aralık 2011: 2.731,85 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %7,73 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,60 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2011: yıllık %5,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %8,96 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,77 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.033,98 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Şirket, aktüeryal kayıp veya kazançları dönem kâr/zararında muhasebeleşirmektedir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
1 Ocak itibarıyla karşılık	461.945	412.646
Hizmet maliyeti	108.158	28.977
Faiz maliyeti	37.707	50.705
Ödenen tazminatlar	(24.843)	(27.942)
Aktüeryal fark	185.814	(2.441)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<b>768.781</b>	<b>461.945</b>

### 16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İş avansları (*)	46.333.384	16.252.896
Devreden KDV (**)	16.706.169	-
Gelir tahakkukları	1.675.973	-
Gelecek aylara ait giderler	1.373.097	1.442.602
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	31.846	8.419
Diğer	292.775	312.777
	<b>66.413.244</b>	<b>18.016.694</b>
Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Verilen depozito ve teminatlar	21.085	20.010
Gelecek yıllara ait giderler	10.348	2.990
	<b>31.433</b>	<b>23.000</b>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ödenecek vergi ve fonlar	3.539.073	853.844
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler (Not 26)	632.870	448.738
Gelecek aylara ait gelirler (***)	553.061	3.101.864
	<b>4.725.004</b>	<b>4.404.446</b>
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.204.198	3.574.058
	<b>3.204.198</b>	<b>3.574.058</b>

(\*) Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki G22B17A1C pafta, 1 ve 2 nolu parseller üzerine yapımı gerçekleştirilmekte olduğu Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin inşaat işleri için Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 36.008.520 TL'dir (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır). Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki 20 pafta, 1329 parseldeki arsa üzerinde gerçekleştirilmekte olduğu Çınarlı Bahçe Tuzla projesinin inşaat işleri için Mesa Mesken Sanayi A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Mesa Mesken Sanayi A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 8.040.211 TL'dir (31 Aralık 2011: 14.989.069 TL).

(\*\*) Şirket, 17 Temmuz 2012 tarihinde satın aldığı Ataşehir Finans Merkezi arsası için 16.779.661 TL tutarında KDV ödemiştir.

(\*\*\*) Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelleri ile diğer peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 17. Özkaynaklar

#### Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	(%)		(%)	
İş Bankası	42,23	253.409.693	42,23	253.409.693
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	42.650.356	7,11	42.650.356
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	28.636.488	4,77	28.636.488
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	7.953.899	1,33	7.953.899
Diğer	2,60	15.579.792	2,60	15.579.794
Halka Açık Kısım	41,96	251.769.772	41,96	251.769.770
<b>Tarihi değerle sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>600.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>600.000.000</b>
<b>Kanyon</b>				
Şirket	50,00	50.000	50,00	50.000
Eczacıbaşı Holding	50,00	50.000	50,00	50.000
<b>Tarihi değerle sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>100.000</b>	<b>100,00</b>	<b>100.000</b>
<b>Nest in Globe</b>				
Şirket	50,00	20.761	50,00	20.761
Kayı Holding	50,00	20.761	50,00	20.761
<b>Tarihi değerle sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>41.522</b>	<b>100,00</b>	<b>41.522</b>

Şirket, 11 Nisan 2011 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile sermayesini geçmiş yıl kârlarından karşılanmak üzere 150 milyon TL artırarak 600 milyon TL'ye çıkartmıştır. Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 857.142,85 TL'lik bölümü A grubu ve 599.142.857,15 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların tamamına İş Bankası sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Kanyon'un sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 100.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 50.000 adedi Eczacıbaşı Holding'e ait olan A grubu ve 50.000 adedi Şirket'e ait olan B grubudur. Altı kişiden oluşan Müdürler Kurulu'nu oluşturacak üyelerden üç adedi A grubu, üç adedi B grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından seçilir. Kanyon'daki Şirket'e ait 50.000 Türk Lirası tutarındaki sermaye konsolidasyon muhasebesi işlemleri gereği karşılıklı iştirak sermaye eliminasyonu sırasında ekli finansal tablolarda elimine edilmiştir.

Nest in Globe'un sermayesi her biri 1 Avro itibari değerinde 90.000 adet hisseden oluşmakta olup, Nest in Globe'un ödenmiş sermayesi 18.000 Avro tutarındadır. Hisselerin 45.000 adedi Kayı Holding A.Ş.'ye ait olan A grubu ve 45.000 adedi Şirket'e ait olan B grubudur. Nest in Globe'daki Şirket'e ait 9.000 Avro (20.761 TL) tutarındaki sermaye konsolidasyon muhasebesi işlemleri gereği karşılıklı iştirak sermaye eliminasyonu sırasında ekli finansal tablolarda elimine edilmiştir. Ayrıca rapor tarihi itibarıyla Şirket tarafından Nest in Globe'a 80.000 Avro (194.192 TL) tutarında sermaye avansı verilmiştir.



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

### Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2011: 423.981 TL).

### Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yasal yedekler	16.520.757	13.554.165
	<b>16.520.757</b>	<b>13.554.165</b>

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kâr payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

### Geçmiş Yıl Kârları

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Geçmiş yıl kârları	147.383.676	113.396.737
	<b>147.383.676</b>	<b>113.396.737</b>

### Kâr dağıtımı

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren dönem içinde, 2011 yılı net dağıtılabılır dönem kârının birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler ayrıldıktan sonra 30.000.000 TL'nin nakit temettü olarak dağıtılması taahhüt edilmiş ve İMKB'de işlem görmeyen payların temettü bedeli 29 Mart 2012 tarihinde, işlem gören payların temettü bedeli ise 2 Nisan 2012 tarihinde ödenmiştir.

SPK'nın halka açık şirketlerin kâr dağıtım esaslarını düzenlediği Seri:IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kâr dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kâr üzerinden SPK'nın belirleyeceği asgari kâr dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kâr dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kârdan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır kârın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kâr dağıtımı yapılmayacaktır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 28 Mart 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2011 yılı kârı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 Ortaklara kâr payı	2.916.592 30.000.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2) Geçmiş yıl kârlarına aktarılan	- 34.036.939
<b>Toplam</b>	<b>66.953.531</b>

### Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in iştiraki olan Nest in Globe'un özkaynak kalemlerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

### 18. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri	1 Ocak-	1 Ocak-
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kira gelirleri	97.868.770	91.355.973
Aidat ve hizmet gelirleri	24.970.881	22.726.851
Üst hakkı gelirleri	8.967.505	9.256.679
Diğer gelirler	120.840	152.709
	<b>131.927.996</b>	<b>123.492.212</b>
Satışların maliyeti	1 Ocak-	1 Ocak-
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İşletme giderleri	(30.216.495)	(25.931.883)
Amortisman giderleri	(24.475.199)	(24.096.858)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.399.964)	(3.661.893)
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(3.812.255)	(362.081)
Sigorta giderleri	(2.008.056)	(1.975.153)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	7.087.968	11.245.495
Diğer	(2.761)	(534.266)
	<b>(57.826.762)</b>	<b>(45.316.639)</b>

### 19. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak-	1 Ocak-
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Personel ücret ve giderleri	(5.530.650)	(4.524.397)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.462.154)	(3.675.353)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(625.083)	(769.188)
Vergi, resim ve harç giderleri	(149.685)	(120.763)
Diğer	(216.167)	(444.252)
	<b>(9.983.739)</b>	<b>(9.533.953)</b>

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
<b>Personel ücret ve giderleri</b>		
Genel yönetim giderleri	(5.530.650)	(4.524.397)
Satışların maliyeti	(513.421)	(313.630)
	<b>(6.044.071)</b>	<b>(4.838.027)</b>
<b>Amortisman giderleri ve itfa payları</b>		
Satışların maliyeti	(24.475.199)	(24.096.858)
Genel yönetim giderleri	(625.083)	(769.188)
	<b>(25.100.282)</b>	<b>(24.866.046)</b>

### 21. Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<b>Diğer faaliyetlerden gelir ve kârlar</b>		
Hurda satış kârları	177.759	216.732
Sigorta hasar tazminat gelirleri	49.661	65.004
Diğer	14.473	137.081
	<b>241.893</b>	<b>418.817</b>

Şirket'in, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait diğer faaliyetlerden giderlerinin tutarı 65.482 TL'dir (31 Aralık 2011: 39.830 TL).

### 22. Finansal gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Kur farkı geliri	16.213.482	26.005.634
Banka mevduatı faiz gelirleri	5.945.061	4.877.073
Menkul kıymet alım-satım kârı	873.156	668.947
Devlet tahvili ve hazine bonosu faiz gelirleri	852.203	276.391
Ters repo faiz gelirleri	64.066	45.308
	<b>23.947.968</b>	<b>31.873.353</b>

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 23. Finansal giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Kur farkı gideri	(18.499.005)	(29.508.549)
Kredi faiz giderleri	(2.559.563)	(3.192.901)
Diğer faiz giderleri	(1.067.259)	-
Türev işlem zararı	(527.335)	(849.221)
Menkul kıymet alım-satım zararı	(65.746)	(259.072)
	<b>(22.718.908)</b>	<b>(33.809.743)</b>

### 24. Vergi varlık ve yükümlülükleri

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>Vergi karşılığı:</b>		
Önceki dönemden devir	46.835	21.362
Cari kurumlar vergisi karşılığı	131.130	133.072
Peşin ödenen vergi ve kesintiler	(150.076)	(107.599)
	<b>27.889</b>	<b>46.835</b>
<b>Vergi gideri:</b>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	131.408	133.072
Ertelenmiş vergi geliri	(16.840)	(2.386)
	<b>114.568</b>	<b>130.686</b>
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):</b>		
Maddi varlıkların amortisman / maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(24.633)	(22.169)
Kıdem tazminatı karşılıkları	16.324	14.558
Kullanılmamış izin karşılığı	22.030	13.453
Diğer	10.098	1.137
Ertelenmiş vergi varlığı, net	<b>23.819</b>	<b>6.979</b>

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket yatırım ortaklığı statüsü sebebiyle vergi yükümlülüğü bulunmamasına rağmen müştereken kontrol edilen ortaklıklarının vergi karşılığı ilişikteki finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı olarak gösterilmiştir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
<b>Vergi karşılığının mutabakatı:</b>		
Müştereken kontrol edilen ortaklıklarının vergi öncesi kârı (Şirket'in payı)	546.416	639.713
Hesaplanan vergi %20 (2011: %20)	109.283	127.943
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	15.777	2.743
- Vergiden muaf gelirler	(11.658)	-
- Önceki dönem vergi düzeltmesi	1.166	-
Vergi gideri	114.568	130.686

### 25. Hisse başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000
Bedelsiz hisse senetleri	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam)	600.000.000	600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem kârı	65.408.398	66.953.531
<b>Hisse başına kazanç</b>	<b>0,1090</b>	<b>0,1116</b>
<b>Seyreltilmiş hisse başına kazanç</b>	<b>0,1090</b>	<b>0,1116</b>

### 26. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

T. İş Bankası A.Ş.'deki bakiyeler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Vadesiz mevduat	526.036	307.891
Vadeli mevduat	83.195.953	101.561.472
Ters repo işlemlerinden alacaklar	98.410	3.217.110
B tipi likit fon	1.344.217	1.225.699
	<b>85.164.616</b>	<b>106.312.172</b>

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 336.009 TL ve 54.000.000 ABD Doları (31 Aralık 2011: 273.761 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 161.500.000 ABD Doları bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirmiştir.

	31 Aralık 2012		
	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>			
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	320.433	286.543
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	73.206
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	49.103
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	633.995	40.567
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	2.574	3.554	37.473
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	29.816
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	29.238
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	24.767
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	21.832
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	18.879
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	7.821
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	174.793	7.309
Camiş Elektrik Üretim	-	-	2.953
Paşabahçe Mağazaları	2.970	-	1.734
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	1.629
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2.815	-	-
T. İş Bankası A.Ş.	-	3.421	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	245	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.694	484	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	3.461	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	431	-
Diğer	-	10.542	-
	<b>11.298</b>	<b>1.151.114</b>	<b>632.870</b>

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2012	
	Finansal borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	6.203.197	39.920.108
<b>İlişkili taraflarla olan işlemler</b>		<b>Kredi faiz gideri</b>
T. İş Bankası A.Ş.		2.559.563

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıkları içerisindeki ilişkili taraf bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>				
T. İş Bankası A.Ş.	2.040.000	2.035.114	3.467.000	3.384.139
İş Finansal Kiralama A.Ş.	180.000	181.504	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.220.000</b>	<b>2.216.618</b>	<b>3.467.000</b>	<b>3.384.139</b>

	31 Aralık 2011		
	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>			
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	79.294
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	53.860
T. İş Bankası A.Ş.	469	-	48.384
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	702.256	43.996
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	804	3.640	40.881
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	32.336
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	31.710
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	25.110
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	23.678
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	20.475
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	13.169
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	9.616
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	8.482
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	305	57.679	7.927
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	3.203
İş Girişim Sermayesi Yat. Ort. A.Ş.	-	-	1.980
Paşabahçe Mağazaları	2.654	-	1.880
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	1.767
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	990
Kanyon Yön. İşl. Ve Paz. Ltd. Şti.	-	264.800	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	8.853	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	332	-
Diğer	-	54.045	-
	<b>4.232</b>	<b>1.091.605</b>	<b>448.738</b>

	31 Aralık 2011	
	Finansal borçlar	
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
	T. İş Bankası A.Ş.	5.926.215

<b>İlişkili taraflarla olan işlemler</b>	31 Aralık 2011	
	Kredi faiz gideri	
T. İş Bankası A.Ş.	3.192.901	

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 179.764 TL (31 Aralık 2011: 849.221 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve gelir tablosunda 527.335 TL (31 Aralık 2011: 707.099 TL) değerinde türev işlem zararı bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren dönemde 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için T. İş Bankası A.Ş.'ye 189.000 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır.

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2012				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	6.272.049	15.777.135	-	22.091
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	5.097.984	103.696	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.032.765	-	3.567.438	76.943	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	4.297	-	3.421.029	69.621	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	3.123.076	33.366	2.958
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	110.458	-	2.497.168	41.456	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	2.073.042	42.275	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.518.537	30.956	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.312.779	26.768	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	8.784	1.107.987	17.184	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.879.345	-	734.905	10.364	315.456
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	732.765	12.546	21.878
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	544.268	11.089	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	7.154	-	531.624	2.458	100.000
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	298.859	5.897	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	205.243	4.187	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	113.351	2.310	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	94.915	1.292	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	34.077	-	63.254	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	108.246	-	8.631	-	55.140
Softtech Yazılım Teknolojileri	70.000	-	-	-	177.159
	<b>4.246.342</b>	<b>6.280.833</b>	<b>42.823.990</b>	<b>492.408</b>	<b>694.682</b>

(\*) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'den alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2011				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	4.910.230	14.339.432	367.552	13.132
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	4.571.765	112.467	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.050.293	-	3.286.406	67.375	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	1.463	-	3.066.743	75.532	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	2.494.789	35.615	9.705
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	44.424	-	2.292.533	41.153	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.857.958	45.864	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.360.984	33.584	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.176.574	29.041	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	1.004.556	17.090	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.543.112	-	628.615	12.741	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	600.617	10.732	24.119
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	-	-	491.867	2.668	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	487.799	12.030	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	183.949	4.543	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	151.130	2.808	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	101.591	2.506	46.449
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	75.385	1.404	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	59.441	2.590	1.850
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	37.020	-	38.965	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	18.345	-	7.363	-	89.553
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	43.200	-	-	-	-
	<b>3.737.857</b>	<b>4.910.230</b>	<b>38.278.462</b>	<b>877.295</b>	<b>184.808</b>

(\*) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. den alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcılarında sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.933.000	1.673.752
Kıdem tazminatı karşılığı	100.712	82.441
	<b>2.033.712</b>	<b>1.756.193</b>

## 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

### a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

### b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal yatırımlar (***)	Türev araçlar	Diğer (****)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
<b>31 Aralık 2012</b>								
Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	11.298	17.556.083	-	139.731	83.730.800	8.390.656	179.764	1.453.429
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.912.387	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.298	16.536.771	-	139.731	83.730.800	8.390.656	179.764	1.453.429
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.016.674	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	770.183	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	2.638	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	218.992	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(216.354)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-

### E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(\*\*\*) Hisse senetleri kredi riski taşımadığından finansal yatırımlara dahil edilmemiştir.

(\*\*\*\*) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili, ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer (**)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
<b>31 Aralık 2011</b>								
Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	4.232	3.179.860	-	154.323	101.881.430	6.524.603	707.099	4.801.708
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	762.539	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.232	2.798.751	-	154.323	101.881.430	6.524.603	707.099	4.801.708
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	204.916	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	165.301	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	176.193	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	563.998	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(387.805)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-

### E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(\*\*\*) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili, ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	936.582	-	936.582
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	62.849	-	62.849
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	17.243	-	17.243
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>1.016.674</b>	<b>-</b>	<b>1.016.674</b>
<b>Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>770.183</b>	<b>-</b>	<b>770.183</b>

31 Aralık 2011	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	141.071	-	141.071
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	57.185	-	57.185
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.660	-	6.660
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>204.916</b>	<b>-</b>	<b>204.916</b>
<b>Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>165.301</b>	<b>-</b>	<b>165.301</b>

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminat mektupları	749.800	749.800	155.321	155.321
Nakit depozitolar	20.383	20.383	9.980	9.980
	<b>770.183</b>	<b>770.183</b>	<b>165.301</b>	<b>165.301</b>

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

#### 31 Aralık 2012

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
<b>Türev olmayan Finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	5.482.029	5.482.029	5.482.029	-	-	-
Finansal borçlar	135.573.330	146.877.752	1.125.785	9.300.008	118.548.707	18.403.790
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>141.055.359</b>	<b>152.359.781</b>	<b>6.607.814</b>	<b>9.300.008</b>	<b>118.548.707</b>	<b>18.403.790</b>

#### 31 Aralık 2011

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
<b>Türev olmayan Finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	2.932.872	2.932.872	2.932.872	-	-	-
Finansal borçlar	53.335.935	66.014.537	-	8.472.574	31.020.921	26.521.042
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>56.268.807</b>	<b>68.947.409</b>	<b>2.932.872</b>	<b>8.472.574</b>	<b>31.020.921</b>	<b>26.521.042</b>

Şirket ödemelerini sözleşme vadelerine göre gerçekleştirmektedir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### b.3) Piyasa riski yönetimi

#### b.3.1) Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2012	1,7826	2,3517
31 Aralık 2011	1,8889	2,4438

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

### 31 Aralık 2012

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	41.832.018	22.242.088	928.282	80
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	73.901.018	41.456.871	-	-
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>115.733.036</b>	<b>63.698.959</b>	<b>928.282</b>	<b>80</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>115.733.036</b>	<b>63.698.959</b>	<b>928.282</b>	<b>80</b>
10. Ticari Borçlar	637.002	333.221	18.048	195
11. Finansal Yükümlülükler	6.022.898	179.527	2.425.000	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.317.637	139.935	2.155.117	-
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>11.977.537</b>	<b>652.683</b>	<b>4.598.165</b>	<b>195</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	129.050.108	50.000.000	16.975.000	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	48.758.545	25.627.719	1.307.383	-
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>177.808.653</b>	<b>75.627.719</b>	<b>18.282.383</b>	<b>-</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>189.786.190</b>	<b>76.280.402</b>	<b>22.880.548</b>	<b>195</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(74.053.154)	(12.581.443)	(21.952.266)	(115)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(93.877.990)	(28.270.660)	(18.489.766)	(115)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 31 Aralık 2011

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	61.174.307	7.833.324	18.977.797	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	249.538	124.960	5.525	-
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>61.423.845</b>	<b>7.958.284</b>	<b>18.983.322</b>	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	-	-	-	-
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>61.423.845</b>	<b>7.958.284</b>	<b>18.983.322</b>	-
10. Ticari Borçlar	776.829	372.387	30.046	-
11. Finansal Yükümlülükler	5.926.215	-	2.425.000	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.166.375	1.311.978	1.100.000	-
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>11.869.419</b>	<b>1.684.365</b>	<b>3.555.046</b>	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	47.409.720	-	19.400.000	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.574.058	-	1.462.500	-
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>50.983.778</b>	-	<b>20.862.500</b>	-
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>62.853.197</b>	<b>1.684.365</b>	<b>24.417.546</b>	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.429.352)	6.273.919	(5.434.224)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	7.061.543	7.460.937	(2.877.249)	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2012		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(5.039.528)	5.039.528
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(5.039.528)</b>	<b>5.039.528</b>
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.348.238)	4.348.238
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(4.348.238)</b>	<b>4.348.238</b>
GBP'nin TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
GBP net varlık / yükümlülüğü	(33)	33
GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>(33)</b>	<b>33</b>
31 Aralık 2011		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.409.296	(1.409.296)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>1.409.296</b>	<b>(1.409.296)</b>
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(703.142)	703.142
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(703.142)</b>	<b>703.142</b>

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla borçlanma senetlerinin rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem kârı/zararında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 68.503 TL azalış veya 70.283 TL artış oluşmaktadır. (31 Aralık 2011: Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla devlet tahvillerinin ve hazine bonolarının rayiç değerinde ve dolayısıyla vergi öncesi dönem kârı/zararında 78.627 TL azalış veya 84.791 TL artış oluşmaktadır).

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem kârı/zararında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 61.456 TL azalış veya 56.144 TL artış oluşmaktadır (31 Aralık 2011: 451.003 TL azalış veya 224.244 TL artış).

### Faiz Pozisyonu Tablosu

		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>			
Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarara Yansıtılan Varlıklar	8.390.656	6.524.603
	Bankalardaki vadeli mevduat	83.195.953	101.561.472
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	98.410	3.217.110
Finansal Yükümlülükler		500.324	-
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>			
Finansal Varlıklar		-	-
Finansal Yükümlülükler		135.073.00	53.335.935

### b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla İMKB Hisse Senedi Piyasası endekslerinde %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda; Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan hisse senetlerinin fiyatlarında meydana gelecek değişim nedeniyle vergi öncesi kârda 1.300 TL artış veya azalış oluşacaktır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<b>31 Aralık 2012</b>						
<b>Finansal varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	83.730.800	1.463.300	-	-	85.194.100	5
Finansal yatırımlar	-	8.515.936	-	-	8.515.936	6
Ticari alacaklar	-	-	44.624.597	-	44.624.597	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	11.298	-	11.298	26
Diğer finansal varlıklar	-	-	139.731	-	139.731	9
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	-	-	-	89.450.025	89.450.025	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	46.123.305	46.123.305	7
Ticari borçlar	-	-	-	4.330.915	4.330.915	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	1.151.114	1.151.114	26
Diğer borçlar	-	-	-	171.895.429	171.895.429	9
<b>31 Aralık 2011</b>						
<b>Finansal varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	101.881.430	4.808.950	-	-	106.690.380	5
Finansal yatırımlar	-	6.524.603	-	-	6.524.603	6
Ticari alacaklar	-	-	3.179.860	-	3.179.860	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	4.232	-	4.232	26
Diğer finansal varlıklar	-	-	154.323	-	154.323	9
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	53.335.935	53.335.935	7
Ticari borçlar	-	-	-	1.841.267	1.841.267	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	1.091.605	1.091.605	26
Diğer borçlar	-	-	-	61.555.392	61.555.392	9

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

### Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

Finansal varlıklar	31 Aralık 2012	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	9.860.153	9.860.153	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	179.764	-	179.764	-
	<b>10.039.917</b>	<b>9.860.153</b>	<b>179.764</b>	-
Finansal varlıklar	31 Aralık 2011	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	7.750.302	7.750.302	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	707.099	-	707.099	-
	<b>8.457.401</b>	<b>7.750.302</b>	<b>707.099</b>	-

(\*) Finansal yatırımlar devlet tahvilleri, özel sektör tahvil ve bonoları, hisse senetleri ile ve nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonlarından ve alım satım amaçlı türev finansal varlıklardan oluşmaktadır.

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 29. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	93.031.444	111.957.490
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	1.185.276.731	1.024.268.228
<b>C</b> 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		110.168.332	21.431.670
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	<b>1.388.741.459</b>	<b>1.157.853.944</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	135.573.330	53.335.935
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	44.113	44.108
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
<b>I</b> Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	1.068.620.610	1.033.355.410
Diğer kaynaklar		184.503.406	71.118.491
<b>D Toplam kaynaklar</b>	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	<b>1.388.741.459</b>	<b>1.157.853.944</b>
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
<b>A2</b> Vadeli / vadesiz TL / döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	83.707.519	101.820.907
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	22.090.000	21.190.000
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	214.952	146.556
<b>C2</b> İşletmecisi şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	50.000	50.000
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	108.492.196	273.761
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	-	-

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	%85	%88	%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%7	%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	%23	%5	%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%6	%9	%10

### 30. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yönetim Kurulu'nun 18 Ocak 2013 tarihinde yapılan toplantısında; Şirket portföyünde yer alan otellerle ilgili olarak gelebilecek satın alma tekliflerinin değerlendirilmesi ve görüşmelerin yapılması hususunda Genel Müdürlük'ün yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

# İLETİŞİM

İş Kuleleri Kule-2 Kat: 9  
4. Levent 34330 İstanbul  
Telefon: +90 (212) 325 23 50  
Faks: +90 (212) 325 23 80  
E-Posta: info@isgyo.com.tr



**Recycled**  
Supporting responsible use  
of forest resources  
www.fsc.org Cert no. S65-COC-2021  
© 1996 Forest Stewardship Council



Bu rapor %100 geri dönüştürülmüş kâğıda basılmıştır.

Produced by Tayburn  
Tel: (90 212) 227 04 36  
www.tayburnkurumsal.com

[www.isgyo.com.tr](http://www.isgyo.com.tr)