

İş Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Faaliyet Raporu 2007

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış, Başkanlık Divanı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi,
2. Yönetim Kurulu ve Denetçiler Raporları ile 2007 yılı bilanço ve kâr-zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
3. Yönetim Kurulu üyeleri ile denetçilerin 2007 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibrası,
4. 2007 yılı faaliyet kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
5. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:27 sayılı tebliği uyarınca, gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak özel yedeklere aktarılan ve 2007 yılı içinde gerçekleşen 1.255,35 YTL'lik tutarın "Geçmiş Yıl Kârları" hesabına aktarılmasının onaylanması,
6. 2007 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'a bilgi sunulması,
7. Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için seçilen Bağımsız Denetim Şirketi'nin SPK, Seri: X, No: 22 sayılı tebliğin 24. Maddesi gereği Genel Kurul'un onayına sunulması,
8. Yıl içerisinde boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine yapılan atamanın onaylanması,
9. Yıl içerisinde Denetim Kurulu üyeliğinde meydana gelen değişiklik hakkında Genel Kurul'a bilgi sunulması,
10. Ana Sözleşme'nin 11. ve 19. maddeleri uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin ve denetçilerin seçilmesi,
11. Yönetim Kurulu üyelerinin ve denetçilerin ücretlerinin tespiti,
12. Dilek ve öneriler.

## İçindekiler

**01** Genel Kurul Toplantısı ve Katılım **02** Misyon, Vizyon ve Hedefler **03** Kâr Dağıtım Politikası **06** Kısaca İş GYO ve Kurum Profili **07** İş GYO'nun Kilometre Taşları **08** Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler **09** Sermaye ve Ortaklık Yapısı **10** Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı **12** Yönetim Kurulu **14** Genel Müdür'ün Mesajı **18** Üst Yönetim **19** Danışmanlık, Denetim ve Ekspertiz Hizmeti Alınan Firmalar **22** 2007 Yılına Bakış **22** Yatırım Faaliyetleri **23** Kiralama Faaliyetleri **23** 2008 Yılına İlişkin Beklentiler **24** Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi **25** İMKB Performansı **26** İş GYO Organizasyonu **30** Gayrimenkul Portföyü **52** Portföy Tablosu **57** Sosyal Sorumluluk ve Çevre Bilinci **58** Kurumsal Yönetim Uygulamalarına Dair Açıklamalar **60** Yönetim Kurulu'nun 2007 Yılı Kâr Dağıtım Önerisi **61** İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2007 Yılı Denetleme Kurulu Raporu **62** Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu **69** Finansal Tablolar ve Dipnotları

# Genel Kurul Toplantısı ve Katılım

Genel Kurul, Olağan ve Olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren mümkün olan en kısa süre içinde, yılda en az bir defa toplanarak Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündem konularını görüşüp karara bağlar.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 oy hakkı vardır. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

Genel Kurul toplantılarında, pay sahipleri, kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler, kendi oyları dışında, temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, oyunu, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla ve devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

Genel Kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirten belgeler gösterilerek ve el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak, hazır bulunan pay sahipleri arasında temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurulabilir.

## Toplantıya Katılım Şartları:

Toplantıya, kendi adına kayıtlı en az bir hisseye sahip olanlar, bizzat veya vekalet vermek suretiyle katılabilirler.

Genel Kurul'a bizzat katılacak veya vekil gönderecek ortaklarımızın

- Sahip oldukları paylara ilişkin blokaj mektuplarını,
- Tüzel kişi ortakların, temsille görevlendirdikleri kişiye ait yetki belgelerini toplantı gününden en az bir hafta önce mesai saati sonuna dek ibraz ederek Şirket merkezinden giriş kartı almaları veya vekaletname düzenlemeleri gerekmektedir.

Sona eren hesap dönemine ait Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Raporları ile Bağımsız Dış Denetleme Kuruluşu Raporu, Bilanço, Gelir Tablosu ve Yönetim Kurulumuzun safi kazancın dağıtımına ilişkin teklifi, Genel Kurul Toplantısı tarihinden 21 gün önce, Şirket merkezinde ortaklarımızın incelemelerine hazır bulundurulmaktadır.

# Misyon, Vizyon ve Hedefler

## Misyon

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

## Vizyon

- ▶ Gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, organizasyonel yapısı, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe küresel ölçekte örnek bir kurum olmak.
- ▶ Portföy büyüklüğünü istikrarlı bir şekilde yıllar itibariyle artırmak ve büyümeyi sürekli kılmak.

## Hedefler

- ▶ Hissedarlarına en yüksek getiriye kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek.
- ▶ Sektördeki öncü konumunu koruyup güçlendirmek.

## Kâr Dağıtım Politikası

Yönetim Kurulumuzun 28 Şubat 2006 tarihinde yapılan toplantısında, Ana Sözleşmemizde dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir. Yönetim Kurulumuz, Genel Kurulumuzun onayına sunacağı kâr dağıtım politikası tekliflerinde,

1. Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
2. Şirketimizin kârlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılması esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.



## sektör lideri...

İş GYO, 2007 yıl sonu itibariyle net aktif değer açısından Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

# Kısaca İş GYO ve Kurum Profili

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

Kurulduğu günden bu yana istikrarlı ve hızlı bir büyüme süreci izleyen İş GYO, bugün net aktif değeri itibariyle Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. İş GYO, Türkiye'nin en seçkin ve prestijli gayrimenkullerinden oluşan, dünya standartlarındaki portföyüyle ülkemizde dinamik, istikrarlı ve profesyonel bir gayrimenkul piyasası yaratılmasında da belirleyici ve yönlendirici bir rol üstlenmektedir. Rekabetin her geçen gün yoğunlaştığı gayrimenkul piyasasında profesyonel yönetim anlayışı ve yeni yatırımlarıyla sürekli gelişimini sürdüren İş GYO, faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerindeki yazılı amaç ve konulara uygun olarak sürdürmektedir.

Alanında lider konumunda bulunan Şirket, gerçekleştirdiği kapsamlı yatırımlar ve tüm faaliyetlerinde uyguladığı kurumsal yönetim anlayışıyla yatırımcılarına en düşük riskle en yüksek getiriye sağlamak hedefini gözetmektedir. Yeni yatırımlarını nitelikli portföyünden elde ettiği istikrarlı kira gelirleriyle finanse eden İş GYO, sektöründeki öncü konumunu daha da güçlendirerek büyümesini bundan böyle de sürdürecektir.

**Unvanı:** İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Kuruluş Tarihi:** 6 Ağustos 1999

**Çıkarılmış Sermayesi:** 450.000.000 YTL

**Kayıtlı Sermaye Tavanı:** 2.000.000.000 YTL

**Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı:** 1-3 Aralık 1999/1,4 YTL

**Şirket Merkezi:** İstanbul



# İş GYO'nun Kilometre Taşları

**1998:** >> Ankara İş Kulesi ve İstanbul İş Kuleleri portföye dahil edildi.

**2000:** >> Şirket hisse senedi, İMKB 30 endeksinde işlem görmeye başladı.

**2001:** >> Eczacıbaşı Grubu ile ortak proje geliştirmek üzere proje arsasının alımıyla Kanyon Projesi için ilk adım atıldı. >> Maslak Binası portföye dahil edildi. >> Antalya Seven Seas Otel, Marmaris Solaris Plaza, Tatilya Eğlence Merkezi çevresindeki 50.000 m<sup>2</sup>'lik proje arsası portföye dahil edildi.

**2003:** >> Şirket'in halihazırda uygulanmakta olan etik kuralları kamuya duyuruldu.

**2004:** >> İş GYO ve Eczacıbaşı Holding ortaklığıyla Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti. kuruldu. >> Ankara Merkez Banka Hizmet Binası, Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası ve Antalya Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.

**2005:** >> Şirket Bilgilendirme Politikası kabul edildi. >> Euromoney tarafından Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi Ödülü'ne layık görüldü. >> Tatilya yatırımının getirisini iyileştirmek amacıyla Tatilya ve bitişindeki arsalarla yeni projeler geliştirmek üzere çalışmalara başlandı. Aynı yılın sonunda Metro Group ile hipermarket projesine ilişkin anlaşmanın imzalanmasıyla önemli bir adım atıldı.

**2006:** >> Kâr Dağıtım Politikası kabul edildi. >> İstanbul, Altunizade'de 32.081 m<sup>2</sup>'lik arsanın satışıyla ilgili olarak ihaleye katıldı ve söz konusu arsanın 1/2 hissesi 13.500.000 ABD Doları bedelle 22.03.2006 tarihinde portföye dahil edildi. Tecim Yapı ile ortaklık kapsamında arsa üzerinde konut ağırlıklı karma proje geliştirmeye başlandı. >> Türkiye'nin ilk yarı açık alışveriş merkezi olan Kanyon Alışveriş Merkezi açıldı. >> Tatilya ve bitişindeki arsalar üzerinde alışveriş merkezi geliştirmek isteyen CURA/GGP'ye söz konusu arsaların üst hakkının devredilmesine ilişkin

görüşmelere başlandı. >> Bulunduğu bölgenin en büyük hipermarketi olmaya aday Real Hipermarket Projesi'nin temeli atıldı. >> Kanyon projesi, mimarlığın Oscar'ı olarak kabul edilen Cityscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü'nü kazanarak başarısını belgeledi. >> Fitch Ratings, İş GYO'nun A (tur) olan uzun vadeli ulusal kredi notunu A+(tur)'a yükseltti ve kredi notunun görünümünü "pozitif" olarak belirledi.

**2007:** >> Real çevresindeki arsalar üzerinde alışveriş merkezi inşa etmek üzere üst hakkı kurulacağına ilişkin CURA/GGP ile ön sözleşme imzalandı. Anlaşılan bedel olan 13.000.000 ABD Dolarının yarısı tutarındaki ilk taksit, üst hakkının tapuya tescil edilmesiyle tahsil edildi. >> Kanyon Projesi kapsamında inşa edilen Kanyon ofis bloğundaki İş GYO'nun payı KDV hariç 67.500.000 ABD Doları bedelle Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satıldı. >> Real Hipermarket Projesi hizmete açıldı. >> İzmir'de bulunan ve mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olan toplam 18.392 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın üzerinde karma proje geliştirilmesi amacıyla satın alınmasına karar verildi. >> Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin AA-(tur) olan uzun vadeli ulusal kredi notunu iki kademe artırarak AA+(tur)'a yükseltti ve görünümünü "durağan" olarak belirledi. >> İş GYO'nun 1998'de yaklaşık 91,6 milyon YTL olan portföy büyüklüğü 2007 yıl sonu itibariyle 1.141 milyon YTL'ye, 93 milyon YTL olan net aktif değeri ise 1.140 milyon YTL'ye ulaştı.

# Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler

## PORTFÖY NET AKTİF DEĞERİ (BİN YTL)

2006 **1.057.166**

2007 **1.139.670**

## PORTFÖY DEĞERİ (BİN YTL)

2006 **1.103.620**

2007 **1.140.663**

## TOPLAM AKTİFLER (BİN YTL)

2006 **886.521**

2007 **899.104**

## ÖZKAYNAK TOPLAMI (BİN YTL)

2006 **828.266**

2007 **883.208**

## NET DÖNEM KÂRI (BİN YTL)

2006 **48.750**

2007 **54.942**

## GYO SEKTÖRÜ PİYASA DEĞERİ DAĞILIMI (BİN YTL)

İŞ GYO

**774.000**

DIĞER GYO'LAR

**2.509.961**

SEKTÖR TOPLAMI

**3.283.961**

## GYO SEKTÖRÜ NET AKTİF DEĞER DAĞILIMI (BİN YTL)

İŞ GYO

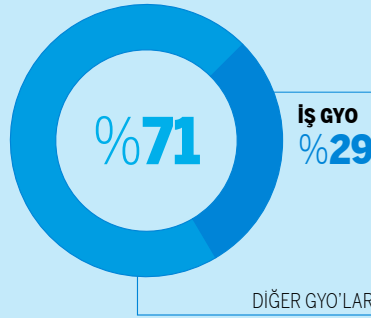
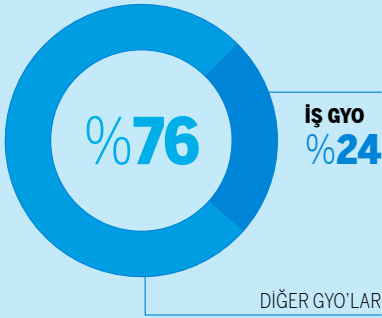
**1.139.670**

DIĞER GYO'LAR

**2.763.097**

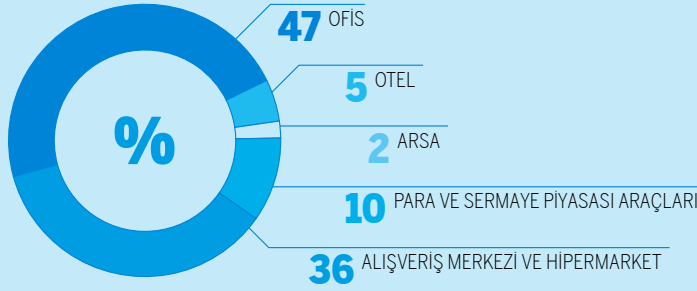
SEKTÖR TOPLAMI

**3.902.767**

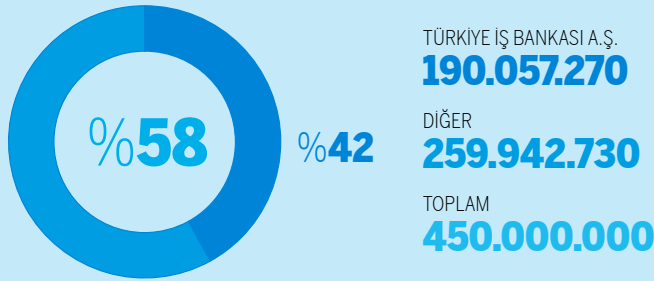


2007 (YTL)	1. ÇEYREK	2. ÇEYREK	3. ÇEYREK	4. ÇEYREK
PAY BAŞI NET AKTİF DEĞER	2,39	2,46	2,42	2,53
PAY BAŞI BORSA DEĞERİ	2,32	2,13	2,07	1,72

## Portföy Dağılımı (31.12.2007)



## Sermaye ve Ortaklık Yapısı (YTL)



Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 31.12.2007 tarihi itibarıyla İş GYO sermayesindeki payı %42,23'tür. 31.12.2007 itibarıyla Şirket'in halka açıklık oranı %42'dir. Halka açık payların yaklaşık %58'i yabancı yatırımcıların portföyündedir.

### Yıl İçinde Meydana Gelen Sermaye ve Ortaklık Yapısı Değişiklikleri

Şirketimizin 329.966.000 YTL olan çıkarılmış sermayesinin 120.034.000 YTL artırılmak suretiyle 450.000.000 YTL'ye yükseltilmesine ilişkin başvurumuz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.07.2007 tarih ve 456 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. Bu tutarın 103.535.700 YTL'si (%31,37768) özsermaye enflasyon düzeltme farklarından, 16.498.300 YTL'si (%5) 2006 yılı dönem kârından karşılanmıştır. 450.000.000 YTL'ye artırılan çıkarılmış sermayemiz, 12 Temmuz 2007 tarihinde tescil edilerek 18 Temmuz 2007'de Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

## Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

### Değerli hissedarlarımız,

Kurulduğu günden bu yana gayrimenkul sektöründe sahip olduğu öncü konumunu kesintisiz olarak sürdüren İş GYO, yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda yaşanan bazı olumsuzluklara rağmen başarılı bir yılı daha geride bırakmıştır. Bugüne dek olduğu gibi, 2007 yılında da hedeflerimize ulaşmak ve istikrarlı büyüme sürecimize devam etmek konusunda gösterdikleri güven ve destek için değerli hissedarlarımıza ve özverili çalışanlarımıza teşekkür ederiz.

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Türkiye'de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ulusal ekonomi içindeki rolü her yıl giderek daha da güçlenmektedir. Kurumsal sermayenin bu alana yönelik ilgilerinin artmasıyla büyük kapsamlı projelerin hayata geçirilmesi, son yıllarda sektörün hızlı bir ivmeyle dinamizm kazanmasına yol açmıştır. Bireysel ve kurumsal yatırımcıların doğrudan gayrimenkul yatırımı yapmalarının risklerine karşılık, GYO hisse senedi olarak yatırım yapmaları asgari risklerle optimum seviyede getiri elde etmeleri açısından önem taşımaktadır.

Kurumsal ve bireysel yatırımların ortak bir havuza toplanmasına olanak veren gayrimenkul yatırım ortaklıkları, böylece büyük ölçekli projelerin de hayata geçmesini olası kılmaktadır.

Ülkemizde borsaya kote 13 gayrimenkul yatırım ortaklığı mevcuttur. Bu sayının gelecek yıllarda tamamlanacak halka arzlarla birlikte artması, buna bağlı olarak toplam pazarın büyümesi beklenmektedir. Gayrimenkul sektörü gelişimini yalnızca nicel büyüklüklerde göstermekle kalmayıp uluslararası kalite anlayışı ve standartların yakalanması konusunda da büyük bir yol kat etmiştir. Sektörün bu yönde kazandığı ivmeyle ve 2007 yılının performansı ile hedefe bir adım daha yaklaştığımızı inanıyoruz.

### İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Şirketimiz, net aktif değer açısından Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Bu öncü konumunu istikrarlı bir biçimde korumak ve geliştirmek yönündeki çalışmalarını yoğun olarak sürdürmektedir. 1999 yılından bu yana faaliyet gösteren Şirketimiz, nitelikli gayrimenkul portföyüyle aradan geçen on yılda kira gelirlerini istikrarlı bir şekilde artırmayı başarmıştır.

Hissedarlarımızın yatırımlarını en iyi biçimde değerlendirmek ve artı değer yaratmak, misyonumuzda ve etik kurallarımızda önemle vurgulandığı gibi, Şirketimizin en önemli amacıdır. Faaliyetlerini bu özenle biçimlendiren İş GYO, başarılı proje ve risk yönetimi uygulamalarıyla yatırımlarda doğabilecek riskleri en aza indirmek için çalışmaktadır.

Şirketimiz, Türkiye gayrimenkul piyasasındaki büyüme potansiyelini ve ortaya çıkan ihtiyaçları yakından izlemekte ve istikrarı sürekli kılmak üzere stratejisini gelişen koşullara uyumlu hale getirmektedir. Şeffaflığı temel ilke olarak benimseyen Şirketimiz, hedefe giden yolda izlediği yöntemleri hissedarlarıyla açık ve net bir biçimde paylaşmaktadır.

Bugün İş GYO sermayesinin halka açık olan kısmının %58'i uluslararası yatırımcıların portföyünde yer almaktadır. Şirketimiz bu ilgiyi kuruluşundan bu yana bütün faaliyetlerinde benimsediği yatırımcılarıyla açık ve şeffaf iletişim ilkesine borçludur. Ulusal ve uluslararası yatırımcıların İş GYO'ya duyduğu güvenin ardında hiç kuşkusuz açıklık ve şeffaflık politikasının yanı sıra sıkı sıkıya bağlı olduğu kurumsal yönetim ilkeleri yatmaktadır.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings Aralık 2007'de, güçlü ve sağlıklı bir yapı üzerinde yükselen Şirketimizin, Ulusal Uzun Vadeli kredi notunu iki kademe artırarak AA+(tur)'a yükseltmiştir. Şirketimizin kredi notunun artırılmasında sürdürülebilir, sağlıklı ve istikrarlı kira gelinine sahip olmamızın etkili olduğu belirtilmiş, düşük yatırım riskimiz ile borçsuz sermaye yapımızın da bu notu desteklediği vurgulanmış ve Şirket'in, portföyünden istikrarlı gelir elde etmeye devam edeceği belirtilmiştir.

Sektördeki öncü konumunu 2007 yılında da koruyan Şirketimiz, ülkemizin geçirdiği dönüşüm sürecini ve yaşanan hızlı değişimi yakından izlemektedir. Türkiye gelişen küresel koşullar ve uygulanan başarılı ekonomik programlar sonucunda sadece gayrimenkul sektörü açısından değil, bütün yönleriyle bir cazibe merkezine dönüşmüş ve küresel yatırımların odak noktası haline gelmiştir.

Ulusal ve uluslararası yatırımcıların İş GYO'ya duyduğu güvenin ardında hiç kuşkusuz açıklık ve şeffaflık politikasının yanı sıra sıkı sıkıya bağlı olduğu kurumsal yönetim ilkeleri yatmaktadır.



Şirketimiz yaşanan bu süreçte ortaya çıkan yeni ihtiyaçları ve değişen koşulları yakından izleyerek lider karakterini sürdürmekte kararlıdır. Sektöre artı değer kazandırmak ve en büyük destekçimiz olan hissedarlarımıza güvenli ve yüksek getirili yatırım olanakları sağlamak, Şirketimizin ana hedefleridir. Bu doğrultuda Türkiye'nin önde gelen gayrimenkullerinin yer aldığı portföyümüzü sürekli geliştirmeye, kontrollü riskler alarak gayrimenkul projelerine akılcı yatırımlar yapmaya devam edeceğiz.

Bu vesileyle, hedeflerimize her yıl daha büyük adımlarla yaklaşmamızı sağlayan hissedarlarımıza, bu süreçte bizden emeğini ve desteğini esirgemeyen çalışanlarımıza bir kez daha teşekkürlerimi sunmaktan memnuniyet duyuyorum.

**Adnan Bali**  
Yönetim Kurulu Başkanı



### 1. Adnan Bali

#### Yönetim Kurulu Başkanı

26.03.2007-25.03.2008

1986 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuştur. Harvard University, Graduate School of Business'da Global Liderlik eğitimi almıştır. Yurtiçi ve yurtdışında, Bankalar Birliği, Euromoney, FED Training, DC Gardner, Uluslararası Yatırım ve Ticaret Bankaları gibi kurumların hazine, piyasalar ve risk yönetimi konularında verdiği eğitim programı ve seminerlere katılmıştır. Kariyerine 1986 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan Bali, 1994 yılında Fon Yönetimi Müdür Yardımcısı, 1997 yılında Fon Yönetimi Grup Müdürü ve 1998 yılında Fon Yönetimi Müdürü olarak görev yapmıştır. 2002 yılında Şişli Şube Müdürü, 2004 yılında Galata Şube Müdürü olarak görev üstlenmiştir. 30 Mayıs 2006'dan bu yana T. İş Bankası Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

### 2. Özgün Çınar

#### Yönetim Kurulu Üyesi

26.03.2007-03.05.2007

1990 yılında AÜ Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. University of Southampton'dan Uluslararası Bankacılık ve Finansman alanında lisans üstü derecesini almıştır. 1990 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Müdürlüğü'nde Yatırım Uzman Yardımcısı olarak çalışma hayatına başlamış, aynı müdürlükte yönetim kademelerinde çalıştıktan sonra Petrol Ofisi A.Ş.'de Bütçe ve Mali Kontrol Müdürlüğü görevini yürütmüştür. 2005 yılından bu yana Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Müdürlüğü'nde Grup Müdürlüğü görevini sürdürmektedir.

### 3. Nejat Yalkut Ayözger

#### Bağımsız Yönetim Kurulu Başkan Vekili

26.03.2007-25.03.2008

1968 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1968-1995 yılları arasında sırasıyla; Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, Doğu Anadolu Bölge Müdürlüğü'nde Bölge Müdürü, Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Teftiş Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. 1995 yılında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığı görevine getirilmiştir. Mayıs 2002'de emekli olmuştur. 2006 yılından bu yana Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olan Ayözger, T. İş Bankası A.Ş.'nin muhtelif iştiraklerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır.

### 4. Kemal Şahin

#### Yönetim Kurulu Üyesi

26.03.2007-25.03.2008

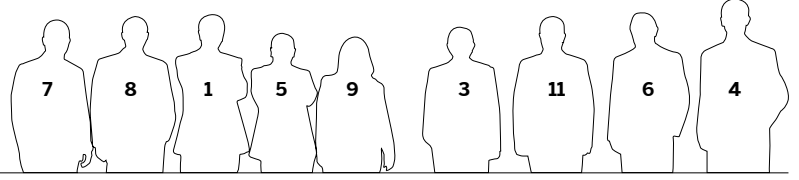
1988 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. T. İş Bankası A.Ş.'de müfettiş yardımcısı ve müfettiş olarak toplam on yıl görev yapmıştır. Halen T. İş Bankası, İştirakler Müdürlüğü'nde Gayrimenkul Şirketlerinden Sorumlu Grup Müdürü'dür. Bu görevinin yanı sıra, T. İş Bankası A.Ş.'nin muhtelif iştirak şirketlerinde Yönetim veya Denetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 1999-2003 döneminde Denetim Kurulu Üyesi olan Şahin, 2004 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

### 5. Turgut Sungur

#### Yönetim Kurulu Üyesi

03.05.2007-25.03.2008

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1973 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu'nda Müfettiş Yardımcısı olarak görev almıştır. Teftiş Kurulu'ndaki görevinden sonra sırasıyla Krediler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcılığı, Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı, I. Krediler Bölge Müdürlüğü ve II. Krediler Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. 1998-2004 döneminde ise T. İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiştir.



**6. Haldun Baydar**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**  
26.03.2007-25.03.2008

1969 yılında ODTÜ Mimarlık Fakültesi'nden mezun olmuştur. Université De Paris VIII'de Şehir Planlama Lisansı ve Paris I. Pantheon, Sorbonne'dan Doktorası bulunmaktadır. Paris'te muhtelif firmalarda, ayrıca İmar ve İskan Bakanlığı Planlama Müdürlüğü'nde mimar olarak, Orta Doğu Şehircilik ve Yatırım A.Ş.'de Planlama Müdürü ve Konteks A.Ş.'de Planlama ve Üretim Koordinatörü olarak çalışmıştır. Halen Form Mimarlık Ltd.Şti.'nin kurucusu olarak proje ve uygulama faaliyetlerini sürdürmektedir.

**7. Süleyman H. Özcan**  
**Denetim Kurulu Üyesi**  
26.03.2007-25.03.2008

1993 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde lisans eğitimini tamamladı. Süleyman H. Özcan, aynı yıl T. İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak meslek hayatına başlamıştır. Daha sonra Muhasebe Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı ve Grup Müdürlüğü görevlerinde bulunan Özcan, halen T. İş Bankası A.Ş. Değişim Yönetimi Başkanlığı'nda Grup Müdürü olarak görev yapmaktadır.

**8. Sezai Sevgin**  
**Denetim Kurulu Üyesi**  
26.03.2007-25.03.2008

1990 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. 1990 yılında T. İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak çalışmaya başlamış, 1995 yılında müfettişliğe yükselmiştir. 1997 yılında, İşbank GmbH Paris Şubesi'nin kuruluşunda görevlendirilmiş, 1998 yılında bu şubede Müdür Yardımcısı olarak görev almış, Mart 2002'de ise Müdür pozisyonuna yükseltilmiştir. Temmuz 2004'te T. İş Bankası A.Ş. Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'ne Grup Müdürü olarak atanmıştır. 2007 yılından bu yana T. İş Bankası A.Ş. Ticari Bankacılık Pazarlama Müdürlüğü'nde Müdür olarak görev yapmaktadır.

**9. Nil Sepetçi**  
**Denetim Kurulu Üyesi**  
15.10.2007-25.03.2008

1982 yılında Marmara Üniversitesi Basın ve Yayın Yüksek Okulu'ndan mezun olmuştur. 1983'te T. İş Bankası A.Ş. Yenicami/İstanbul şubesinde aday memur olarak göreve başlamış, aynı şubede şef yardımcılığı ve servis şefi görevlerinde bulunmuştur. 1994 yılında Zincirlikuyu Şubesi'nde 2. Müdür, 1996 yılında Taksim Şubesi'nde Müdür Yardımcılığı yapmıştır. 1998 yılında Acıbadem Şubesi'nde, 2003 yılında Nişantaşı Şubesi'nde, 2006 yılında Kozyatağı Şubesi'nde Şube Müdürü olarak görev almıştır. Sepetçi, Eylül 2007 tarihinden bu yana Bireysel Bankacılık ve Satış Müdürlüğü Maltepe Bölge Bireysel Satış Direktörü olarak görev yapmaktadır.

**10. Haluk Giray**  
**Denetim Kurulu Üyesi**  
26.03.2007-10.10.2007

1981 yılında Ankara Ticari İlimler Akademisi'nden mezun olmuştur. 1983 yılında T. İş Bankası A.Ş. Yeşildirek Şubesi'nde memur olarak göreve başlamıştır. Halen T. İş Bankası A.Ş.'nin Destek Hizmetleri ve Satın Alma Müdürlüğü'nde Grup Müdürü olarak görev yapmaktadır.

**11. Turgay Tanes**  
**Genel Müdür**

1987 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. T. 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 sektöründen 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, T. İş Bankası A.Ş.'nin bir iştirakinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

# Genel Müdür'ün Mesajı

Değerli hissedarlarımız,  
çalışma arkadaşlarımız ve iş ortaklarımız,

2007, Şirketimiz açısından akılcı yatırım politikalarımızın başarıyla sürdürüldüğü, tamamlanan yatırımların verimli sonuçlarının alındığı, yenilerinin ise hızla hayata geçirilmesi için hazırlıkların yapıldığı bir yıl olmuştur. İş GYO, geçtiğimiz yıl içinde hedeflerinden sapmaksızın piyasadaki gelişmeleri ve yeni yatırım olanaklarını yakından izlemiş, mevcut yatırımlarını ise başarıyla yürütmeye devam etmiştir.

## Ekonomik Gelişmeler

Son yıllarda özellikle yükselen ekonomilerin kazandırdığı ivmeyle dünya ekonomisinde gözlenen global büyüme trendi, 2007 yılında önemli ulusal piyasalarda yaşanan krizlere rağmen, yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Amerika konut piyasasında yaşanan sorunların gelişmiş ülkelerin finansal piyasalarında yarattığı krizin etkisiyle, hem ABD'de, hem de Avro Bölgesi'nde büyüme hızının 2007 içinde yavaşladığı gözlemlenmektedir. Öte yandan gelişmiş ülke piyasalarında yaşanan sarsıntılar, konut finansmanına dayalı aktifleri sınırlı olan yükselen piyasalar üzerinde önemli bir etki doğurmamış ve bu ülkeler 2007 yılında da büyümelerini sürdürmüştür.

Türkiye'ye baktığımızda ise, 2003 yılından bu yana kesintisiz olarak süren büyüme süreci, 2007'nin ikinci ve üçüncü çeyreklerinde hız kesmesine rağmen devam etmiştir. Birinci çeyrekte, 2006 yılında %6 olarak gerçekleşen büyüme hızı %6,8'e yükselmiştir. Ne var ki, bu oran ikinci üç aylık dönemde piyasalarda yaşanan çalkantıların da etkisiyle %3,9'a, üçüncü dönemde ise beklentilerin çok altında kalarak %2'ye gerilemiştir.

2007 yılı, ikinci ve üçüncü çeyreklerde yaşanan bu yavaşlamaya rağmen ülkemiz ve Şirketimiz açısından istikrarlı ve başarılı bir yıl olmuştur. Gayrimenkul sektörü açısından bakıldığında ise, genel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yaşandığı 2007'de sektörel büyüme yavaşlayarak da olsa devam etmiştir.

2003 yılından bu yana dikkat çekici bir dinamizm kazanan gayrimenkul sektörünün son yıllarda önemli bir büyüme sürecine girdiği gözlemlenmektedir. 2005 yılında düşme eğilimi gösteren faiz oranları ve uzayan vadelerle birlikte konut kredileri tüketicilerin yoğun ilgisiyle karşılaşmıştır. Konut kredi portföyünün, gelişmiş ülkelerdeki oranlarla kıyaslandığında büyük bir gelişme potansiyeline sahip olduğu bilinmektedir. Bu bağlamda önümüzdeki dönemde kredi kullanımının artması ve 2015 yılında konut kredi portföyünün toplam değerinin 120 milyar ABD Doları düzeyine yükselmesi öngörülmektedir.

Özellikle konut talebinin en önemli bölümünü oluşturan orta gelir düzeyindeki tüketiciler açısından önem taşıyan ipotekli konut kredi finansmanının bütün kurumlarıyla yerleşmesi ve işlevselliğinin artmasıyla Türkiye'deki piyasanın hızla derinleşmesi öngörülmektedir.

Şirketimiz ticari gayrimenkullere dayanan portföyü sayesinde, 2007 yılı içinde yaşanan seçim sürecinden ve konut kredilerine olan talebin daralmasından önemli oranda etkilenmemiştir.



2001 yılından bu yana dikkat çekici bir dinamizm kazanan gayrimenkul sektörünün özellikle son üç yılda önemli bir büyüme sürecine girdiği gözlemlenmektedir.



## Özellikle konut talebinin en önemli bölümünü oluşturan orta gelir düzeyindeki tüketiciler açısından önem taşıyan ipotekli konut kredi finansmanının bütün kurumlarıyla yerleşmesi ve işlevselliğinin artmasıyla Türkiye'deki piyasanın hızla derinleşmesi öngörülmektedir.

### Finansal Performans

Şirketimiz 2007 yılı net dönem kârı 2006 yılına kıyasla %13'lük bir artışla 54,9 milyon YTL olarak gerçekleşmiştir.

### 2007 Yılı Yatırım Faaliyetleri

Yatırımcılarına, kontrol edilebilir riskler doğrultusunda en yüksek getiri sağlayacak yatırımları sunmak Şirketimizin temel amacıdır. Bu perspektifle 2007 yılı, önemli projelerin hayata geçirildiği, yenileri içinse hazırlıkların yapıldığı bir yıl olmuştur.

2007 yılı açısından en önemli üç gelişme Kanyon Projesi kapsamında tamamlanan konutların sahiplerine teslim edilmesi, Real Hipermarket Projesi'nin sonuçlandırılması ve Kanyon Ofis Bloğu'ndaki %50'lik payımızın Eczacıbaşı İlaç'a satılması olmuştur. Bilindiği gibi, 2006 yılında Kanyon Projesi'nin Ofis ve Alışveriş Merkezi tamamlanarak hizmete açılmıştı. Rekor düzeye ulaşan ziyaretçi sayısı ile yoğun ilgi gören Alışveriş Merkezi'nin ardından 2007 yılında tamamlanan konutlar da sahiplerine teslim edilmiştir. Bu proje kapsamında gerçekleşen bir diğer gelişme, Ofis kısmında bulunan katların Eczacıbaşı İlaç'a 67.500.000 ABD Doları bedelle satılmasıdır.

Bu dönemde Yakuplu'daki arazimizin üzerinde yapılan Real Hipermarket Projesi de tamamlanmış ve 15 Ağustos 2007'de hipermarket binasının açılışı yapılmıştır. Planlanan zamandan önce hizmete açılan ve bölgesinin en büyük hipermarketi olan proje, Şirketimizin akılcı ve kârlı yatırımları olan ve kira gelirleri elde ettiğimiz gayrimenkulleri arasındaki yerini almıştır.

Bu arada, Real çevresindeki arsalar üzerinde CURA/GGP ile birlikte yapılması planlanan alışveriş merkeziyle ilgili hazırlıklar da tamamlanmıştır. Bu proje kapsamında Real çevresindeki arsalar üzerinde bulunan binaların yıkımı tamamlanmıştır. Yapımın tamamlanmasından sonra alışveriş merkezinin Real Hipermarket ile bağlantısının sağlanması da planlanmaktadır.

2006 yılında ortaklı olarak portföyümüze eklenen Altunzade'deki arsa üzerinde yapılması planlanan konut ağırlıklı proje için gerekli izinlerin 2008 yılında tamamlanması için hazırlık çalışmaları süratle devam etmektedir. 32.082 m<sup>2</sup> arazi üzerinde gerçekleştirilecek olan proje, yaklaşık 250 konut ünitesini bünyesinde barındıracaktır. Projenin geliştirme bedeli olarak arsa dahil yaklaşık 110 milyon ABD Doları öngörülmektedir.

2007'de gerçekleştirilen bir başka önemli yatırım faaliyeti de, İzmir Konak'ta bulunan ve T. İş Bankası A.Ş.'ye ait 18.392 m<sup>2</sup>'lik arsanın, üzerinde konut ve alışveriş merkezi geliştirmek üzere satın alınmasına karar verilmesidir. Bu çerçevede, arsanın alımına ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalanacaktır. Yaklaşık 40.000 m<sup>2</sup>'lik konut satış alanı barındıracak proje kapsamında yaklaşık 30.000 m<sup>2</sup>'lik bir alışveriş merkezinin de yer alması planlanmaktadır.

### Performans Değerlendirmesi

Şirketimiz, hissedarlarımıza verdiği sözlerin tamamını yerine getirdiği, tüm projeleri açısından önemli başarıların yaşandığı bir yılı geride bırakmıştır. Sektörel büyümenin yavaşlamasına ve global ekonomideki çalkantılara rağmen, geçtiğimiz yılın İş GYO açısından son derece başarılı bir yıl olduğuna inanıyoruz.

### 2008 Yılı Beklentileri

Piyasaların çok yönlü olumsuzluklarla karşı karşıya kaldığı 2007 yılının ardından, 2008 yılının da ülkemiz açısından mali disiplinin sağlanması ve korunmasına ilişkin yoğun bir gündemle geçmesini beklemekteyiz. Buna rağmen makro ekonomide sağlanan istikrarlı gelişim eğiliminin bu sürece karşı korunma mekanizmaları oluşturacak güce sahip olduğuna inanıyoruz. Ekonomik büyüme hızındaki artışın devam etmesini ve enflasyonun %7-10 arasındaki direncinin kırılarak aşağı yönlü bir seyir izlemesini ümit etmekteyiz. Bu dönemde Avrupa Birliği merkez bankalarının ABD kaynaklı subprime mortgage krizi ile ilgili alacakları önlemlerin de önem kazanacağını düşünüyoruz.

İpotekli konut finansman sisteminin yaygınlaşmasıyla, önümüzdeki dönemde gayrimenkul sektöründeki büyümenin devam etmesi beklenmektedir. 2007 yılında yavaşlayan sektör büyüme hızının 2008'de artması, gayrimenkul piyasasında önemli bir hareketlenmenin yaşanması beklenmektedir. İpotekli finansman sisteminin altyapısının tamamlanıp tam anlamıyla hayata geçirilmesinin ardından, başarılı olarak uygulandığı ülke örneklerinde olduğu gibi, sektör üzerinde pozitif bir etkisi olacağı öngörülmektedir.

### Hedef ve Stratejiler

Şirketimizin ilk hedefi yatırımcılarını memnun edecek kârlı projelerin içinde bulunmaktır. Bu anlamda, 2008, Şirketimizin profesyonel ekibinin fırsatları en iyi biçimde değerlendirmeye çalıştığı, doğru projelere imza attığı bir yıl olacaktır.

2008 yılı içinde, Altunizade'deki konutların izinlerinin alınmasının ardından satış işleminin başlaması hedeflenmektedir. Yine bu proje kapsamında yapılacak alışveriş merkezinin kiralama çalışmaları 2007 yılı içinde tamamlanmıştır. İmzaların atılması için gerekli izinler beklenmektedir.

CURA/GGP ile Real çevresindeki arsalar üzerinde yapılması planlanan kompleks için hazırlık çalışmaları da bu yıl hızla devam edecektir.

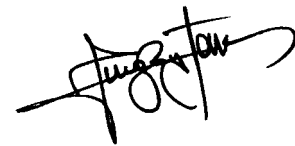
İzmir Konak'taki projemizde de inşaat izinlerine bağlı olarak ön satış sürecinin başlatılması, 2008 hedeflerimiz arasındadır.

Şirketimiz, nüfus artışı ve kalkınma gibi nedenlerle konut talebinin artmasıyla İstanbul ve diğer büyük illerimizde konut projeleri gerçekleştirmeyi öncelikli hedefleri arasında kabul etmektedir. Kanyon ve Konak projelerimize benzer, çok amaçlı projelerin diğer büyük kentlerde de talep gördüğü tespitiyle bu yöndeki araştırmaları sürdürmekteyiz.

Ticari gayrimenkuller açısından bakıldığında, özellikle İstanbul'daki alışveriş merkezi ve ofis yatırımlarında detaylı risk-getiri çalışmalarının yapılması gerektiğini düşünüyoruz. Bu alanda bir yavaşlamanın yaşanmasını öngörmekle birlikte, akılcı yatırımları araştırmayı ve geliştirdiğimiz projeleri tamamlamayı hedefliyoruz.

Bize olan güvenlerini ve desteklerini asla esirgemeyen hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve özverili çalışanlarımıza teşekkürlerimi sunarım.

**Turgay Tanes**  
Genel Müdür





**Turgay Tanes**  
Genel Müdür



**Hülya Demir**  
Genel Müdür Yardımcısı



**T. Aydan Ormancı**  
Genel Müdür Yardımcısı



**Şenol Baban**  
Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Md.



**Bülent Otuz**  
Proje Uygulama Elektrik ve Mekanik Md.



**Tuğrul Gürdal**  
Mali ve İdari İşler Müdürü



**Av. Pınar Ersin Kollu, LL.M**  
Hukuk Müşaviri



**Ayşegül Şahin Kocameşe**  
Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Md.



**Gökhan Temel**  
Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Md. Yrd.



**Kaan Özsoy**  
Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Md. Yrd.



**Gülfem Sena Tandoğan**  
Kurumsal İletişim ve Pazarlama Md. Yrd.

# Danışmanlık, Denetim ve Ekspertiz Hizmeti Alınan Firmalar

## Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizin Bağımsızlık Beyanları

Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar, ortaklıkta Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar, işletmecisi şirket, danışmanlık hizmeti alınan Şirketler ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18. Maddesinin (a) ve (b) bentlerinde yazılı kişilerin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerle, son 2 yıl içinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişkim olmadığını ve eşim dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmadığını beyan ederim.

Nejat Yalkut Ayözger



Haldun Baydar



## Vergi Danışmanı

Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

## Bağımsız Denetleme Kuruluşu

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte & Touche Tohmatsu üyesi)

## Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



## **güçlü finansal yapı...**

Bir önceki yıla oranla özkaynak toplamı %6 artarak 883 milyon YTL'ye ulaşan İş GYO'nun halka açık hisselerinin %58'i yabancı yatırımcıların elinde bulunmaktadır.

# 2007 Yılına Bakış

## Yatırım Faaliyetleri

2007, İş GYO için büyük yatırımların tamamlandığı ve aynı hızla yeni projelere başlandığı verimli bir yıl olmuştur. Kanyon Projesi kapsamında konutların teslim edilmesi, yine Kanyon Ofis Bloğu'ndaki katların satışı ve Real çevresindeki yatırımların hızla hayata geçirilmesi, 2007'nin önemli gelişmeleri olarak öne çıkmıştır.

### Kanyon Konut-Ofis-Alışveriş Merkezi

30 Mayıs 2006'da tamamlanan Kanyon Projesi'ndeki konutların sahiplerine teslimi 2007 yılında gerçekleşmiştir. Ayrıca İş GYO, 31 Mayıs 2007'de Kanyon Ofis Bloğu'nda bulunan katlarını 67.500.000 ABD Doları bedelle Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Tic. A.Ş.'ye satmıştır.

### Real Hipermarket Projesi ve Çevresindeki Parseller Üzerinde Tesis Edilen Üst Hakkı Anlaşması

Real Hipermarketler Zinciri A.Ş. için geliştirilen ve inşaatı 22 Aralık 2005'de başlayan hipermarket binası 15 Ağustos 2007'de hizmete açılmıştır.

Öte yandan, İş GYO, CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat Geliştirme A.Ş. ile Real çevresindeki alanda bir alışveriş merkezi inşa edilmesi konusunda anlaşma sağlamıştır. Proje kapsamında, yatırım için gerekli izin başvuruları yapılmış, bölgedeki kullanılmayan binalarla birlikte Tatilya Eğlence Merkezi'nin yıkımı da tamamlanmıştır. Buradaki alışveriş merkezinin inşaatı tamamlandığında Real Hipermarket ile bağlantısı da sağlanacaktır.

## Yeni Projeler

İş GYO, 22 Mart 2006'da İstanbul, Altunizade'de bulunan 32.081 m<sup>2</sup>'lik arsanın %50 hissesini 13.500.000 ABD Doları karşılığında portföyüne eklemiştir. Bu arsa üzerinde Tecim İnşaat ile birlikte konut ağırlıklı çok amaçlı bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 2007 yılı içinde projeye ilgili yasal izinlerin alınması için gerekli başvurulara başlanmıştır.

2007'de, İzmir Konak'taki alışveriş merkezi, konut ve ev ofisten oluşan projeye ilgili önemli adımlar atılmıştır. 18.392 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın sahibi olan Türkiye İş Bankası A.Ş.'yle Eylül ayında sözleşme imzalanmış ve 6.000.000 ABD Doları tutarındaki ilk taksit T. İş Bankası A.Ş.'ye ödenmiştir. Bu proje kapsamında sürdürülen ön hazırlıklar hızla devam etmektedir.



## Kiralama Faaliyetleri

- Kanyon Projesi'nde bulunan ofis katları Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Tic. A.Ş.'ye satılmıştır. Ortaklığımız devam etmektedir. Yerli ve yabancı birçok seçkin markayı içinde barındıran Kanyon Alışveriş Merkezi %100 doluluk oranıyla hizmet vermeye devam etmektedir.
- Real Hipermarket Projesi tamamlanmış ve 15 Ağustos 2007'de hizmete açılmış, kira geliri elde edilmeye başlanmıştır. CURA/GGP ile Real çevresindeki arsalar üzerinde yapılacak bir alışveriş merkezi projesiyle ilgili olarak anlaşma sağlanmıştır. Yıl içinde bu arsaların projeye uygun hale getirilerek ilgili firmaya üst hakkı verilmesi planlanmaktadır.
- Şirket portföyünde yer alan İş Kuleleri (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı), Ankara Ulus, Ankara Kızılay, Antalya Banka Hizmet Binaları ve Maslak Ofis Binası'ndaki %100 doluluk oranı, 2007 sonu itibariyle korunmaktadır.
- Marmaris'te yer alan ve yeni ismiyle farklı bir soluk kazanan Mallmarine Alışveriş Merkezi, %90 doluluk oranıyla hizmet vermektedir.

## 2008 Yılına İlişkin Beklentiler

- Altunizade arsasında gerçekleştirilecek projenin, inşaat izinlerinin alınmasına bağlı olarak şekillenmesi ve satış döneminin yıl içinde başlaması beklenmektedir. Arsa üzerinde planlanan alışveriş merkezinin kiralama çalışmaları netlik kazanmıştır. İnşaat izinlerinin alınmasının ardından sözleşmelerin imzaya açılması planlanmaktadır.
- İzmir Konak'ta gerçekleştirilecek ev ofis ve alışveriş merkezi projesinde ön çalışmalar sürdürülürken mimari konsept de oluşturulmuştur. Alınacak inşaat izinlerine bağlı olarak ön satış döneminin yıl içinde başlaması öngörülmektedir.
- Bugüne dek marka projeler geliştiren ve geliştirmekte olan İş GYO, 2008 yılında da genel ekonomideki ve gayrimenkul piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak, Türkiye genelinde yeni gayrimenkul projeleri geliştirmek üzere araştırma ve çalışmalarına hız kesmeden devam edecektir.

# Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü (Pay Sahipleri Birimi), genel kurul ve sermaye artırımı işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmektedir.

26 Mart 2007 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı tamamı asaleten olmak üzere %60,85 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dökümanlar gerek fiziken gerekse elektronik ortamda yatırımcıların incelemelerine hazır bulundurulmuştur. Ayrıca, Şirketimizle ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü bilgi talepleri yanıtlanmıştır.

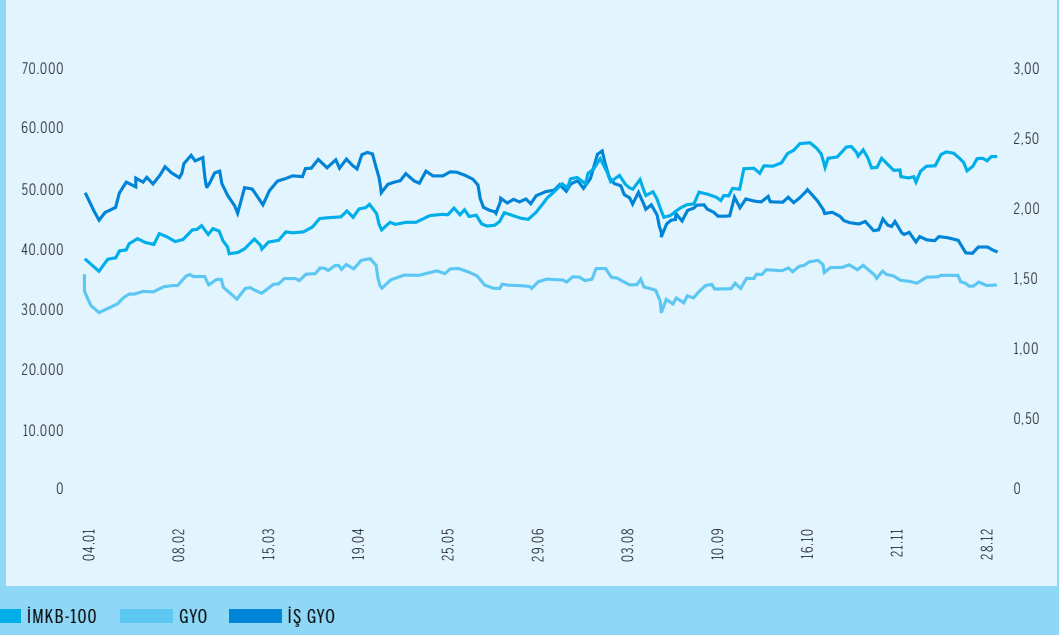
Yıl içinde çıkarılmış sermayemizin 329.966.000 YTL'den 450.000.000 YTL'ye yükseltilmesine ilişkin sermaye artırımı işlemleri yapılmış ve yeni sermayemiz Temmuz 2007 içinde tescil edilmiştir. Sermaye artırımı işlemleri sırasında pay sahipliği haklarının kullanılmasında gereken özen ve titizlik gösterilmiştir.

2007 yılında da yabancı yatırımcıların ve fonların Şirketimize olan ilgileri devam etmiştir. Yıl içinde yaklaşık 60 adet yerli ve yabancı yatırım şirketi, yatırım fonu, aracı kurum yetkilileriyle birebir toplantılar yapılmıştır. Ayrıca, yerli, yabancı, bireysel, kurumsal bir çok yatırımcıdan gelen Şirket'le ilgili kapsamlı bilgi talepleri, mevzuat ve Şirket'in bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatmayla ilgili her türlü konu gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak karşılanmıştır. Söz konusu taleplere ve verilen cevaplara ilişkin kayıtlar Pay Sahipleri Birimi tarafından tutulmaktadır. Yatırımcıların yanı sıra üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarının yaptığı araştırmalar kapsamında Şirket'e ulaşan bilgi talepleri de bu birim tarafından cevaplandırılmaktadır.

Yıl içinde çıkarılmış sermayemizin 329.966.000 YTL'den 450.000.000 YTL'ye yükseltilmesine ilişkin sermaye artırımı işlemleri yapılmış ve yeni sermayemiz Temmuz 2007 içinde tescil edilmiştir. Sermaye artırımı işlemleri sırasında pay sahipliği haklarının kullanılmasında gereken özen ve titizlik gösterilmiştir.

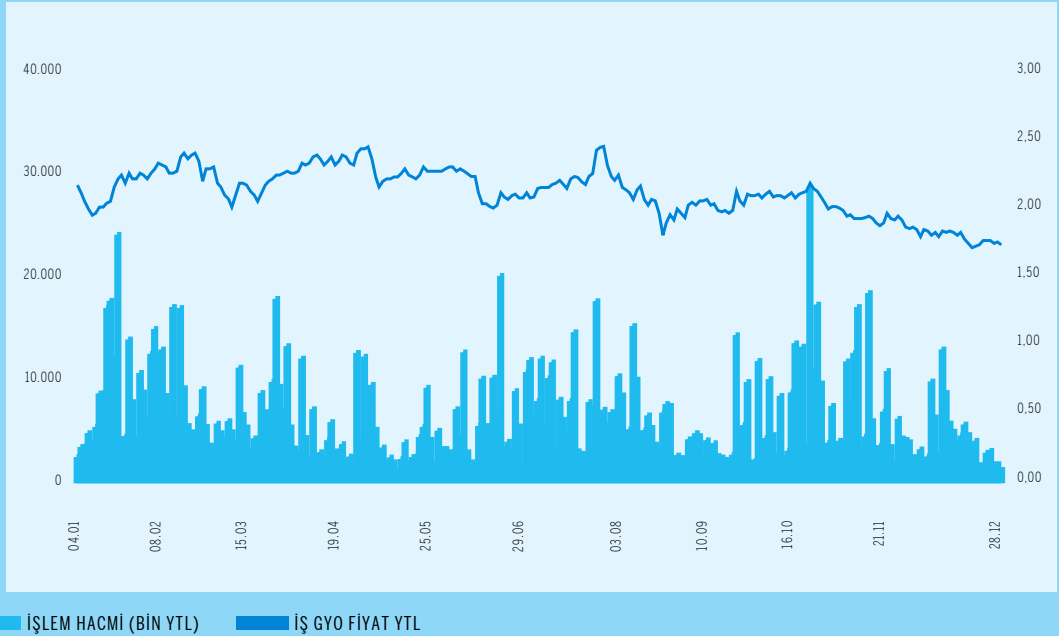
# İMKB Performansı

2007 YILI İMKB ULUSAL-100 GYO ENDEKSİ VE İŞ GYO FİYAT GRAFİĞİ



2007 yılında Türk Lirası bazında İMKB Ulusal-100 Endeksi %42 oranında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %8 oranında artış göstermiştir.

İŞ GYO 2007 YILI GÜNLÜK İŞLEM HACMİ VE FİYAT GRAFİĞİ



İMKB Ulusal-30 Endeksi'nde işlem gören İş GYO'nun 2007 yılı günlük ortalama işlem hacmi 6.099.629 YTL olarak gerçekleşmiştir. 2007 yılı sonu kapanış fiyatı 1,72 YTL olan hisse senedimiz, yılı 2,53 YTL olan pay başı net aktif değerine göre yaklaşık %32'lik bir iskonto ile kapatmıştır.

# İş GYO Organizasyonu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, faaliyetlerini altı ayrı müdürlük çatısı altında sürdürmektedir.

## Proje Uygulama

Müdürlük, Elektrik-Mekanik ve İnşaat-Mimari bölümleriyle iki ayrı görevi yerine getirmektedir. Elektrik-Mekanik Bölümü, geliştirilmekte olan projelerin yönetmelik ve standartlara uygun olarak yapılması, bütçe hedeflerinin tutturulması için gerekli önlemlerin alınmasından sorumludur. Bu kapsamda, gerekli izinlerin alınması, ihale evraklarının hazırlanması, şantiyenin kurulması, şartnamelere uygunluğun denetlenmesi ve kesin hesabın kesilmesi gibi görevler Elektrik-Mekanik bölümü tarafından üstlenilmiştir.

İnşaat-Mimari Bölümü, proje ve uygulama işlerinin yönetimi, proje ve uygulama hizmetleri sözleşmesinin takibi, hak edişlerin kontrolü, bütçenin takibi, inşaat disiplini, proje ve teknik şartnamelerin kontrol ve koordine edilmesi görevlerini yerine getirmektedir. Bölüm ayrıca, işveren olarak gereken dizayn kriterlerinin verilmesinden, yönetmelik ve standartlara uygunluğun kontrolünden, inşaatın kalite kontrol yönetiminin takibinden ve sonuçlarının değerlendirilmesinden de sorumludur. Uygulamaların geçici kabul ve kesin kabul prosedürlerinin yerine getirilmesi konularında da İnşaat-Mimari Bölümü yetkilidir.

## Hukuk Müşavirliği

Hukuk Müşavirliği, İş GYO faaliyetleriyle ilgili olan konular hakkında mütalaa vermek, hukuki konulara ilişkin işlemleri yapmak, Şirket'in taraf olduğu hukuki uyuşmazlıkların takibi ve kayıtlarının tutulması ve taraf olunan sözleşmelerin incelenip hazırlanması görevlerini üstlenmiştir. Bunların dışında Şirket faaliyetleriyle ilgili anlaşmazlıkları yargı yoluyla çözmek, projelerin yasal altyapısını hazırlamak ve yapılan resmi tebligatları takip etmek görevlerini de yerine getirmektedir.

## Mali ve İdari İşler

Müdürlük, Şirket'in muhasebe, bütçe, bilanço, finansman ve sigorta konularıyla ilgili işlemlerini mevzuata göre yapmak ve zamanında gerekli önlemleri almak, ilgili kuruluşlarla ilişkileri yönetmek ve takip etmek faaliyetlerini yürütmektedir. İnsan gücü planlaması ve personel politikasıyla ilgili çalışmaları yapmak, personelin özlük, emeklilik ve benzeri işlemlerini yürütmek de Mali ve İdari İşler Müdürlüğü tarafından yerine getirilmektedir.

## Kurumsal İletişim ve Pazarlama

Müdürlük, Şirket'in mevcut gayrimenkullerinin doluluk oranlarını ve gelir potansiyellerini maksimize etmek amacıyla kiralama ve satış aktivitelerini yürütmekte, kiralama ve satış sonrası ilişkilerin yürütülmesini sağlamakta, potansiyel projelerle ilgili fizibilite çalışmalarına güncel piyasa bilgilerinin sağlanması ve yorumlanması konusunda katkı sağlamaktadır. Şirket'in kurumsal iletişim faaliyetleri, halkla ilişkileri, basın ilişkileri, reklam faaliyetlerinin koordinasyonu, kurumsal saygınlığın korunması ve yönetimi çalışmaları da Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü tarafından sürdürülmektedir.

## Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler

Müdürlük, mevzuat, esas sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemeler çerçevesinde pay sahipliği haklarının kullanılmasını sağlamak üzere gerekli faaliyetlerin yürütülmesi, bilgi verme ve kamuyu aydınlatma kapsamında yerli ve yabancı hissedarlar, yatırımcılar, analistler ve kurumlardan gelen bilgi taleplerinin karşılanması, Şirket hakkında yapılan değerlendirmeler ve hazırlanan raporların takip edilmesi, gerek Şirket'le ilgili gerekse sektör ile ilgili analiz ve araştırmaların yapılması, derecelendirme kuruluşları ile ilişkilerin yürütülmesi, hazırlanan derecelendirme raporlarının

kamuya açıklanması, pay sahipleri ile ilişkiler ve kamuyu aydınlatma kapsamında resmi ve özel kurumlarla ilişkilerin yönetilmesi, risk yönetimi faaliyetleri kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklere ilişkin risk politikalarının hazırlanması, belirlenen limitler dahilinde risklerin izlenmesi ve Şirket yönetimine raporlanması konularında faaliyetlerini sürdürmektedir.

#### Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü

Müdürlük proje geliştirme çalışmaları, yeni yatırım tekliflerinin değerlendirilmesi, mevcut gayrimenkullerin teknik sorumluluğu, iyileştirme ve yenileme yatırımlarının yapılması konularında yetkilidir. Faaliyet ortamının yakından takip edilmesi ve gayrimenkul sektöründeki yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi konularında çalışmaları sürdürmek de yine Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü'nün görevleri arasındadır.

#### İŞ GYO'da İnsan Kaynakları Yönetimi

Sahip olduğu nitelikli insan kaynağı, İŞ GYO'nun en değerli varlığını oluşturmaktadır. Şirket'in insan kaynakları anlayışı, verimli iş ortamı, istikrarlı büyüme ve kesintisiz başarı için nitelikli insan gücünün vazgeçilmez önem taşıdığı bilinci üzerinde yükselmektedir. Bu bilinçle, çalışanların motivasyonunun sağlanması, mali ve sosyal hakların devamlı olarak iyileştirilmesi, kariyer gelişimi ve eğitim ihtiyaçlarının belirlenip karşılanması, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması İŞ GYO'da insan kaynakları politikasının temel ilkeleridir.

Şirket bünyesinde "açık kapı politikası" uygulanmakta ve iletişim araçlarının verimli bir biçimde kullanılması için gerekli her türlü özen gösterilmektedir.

İnternet sitesinde "İnsan Kaynakları Yönetimi" bölümünde işe alım koşulları, kariyer yönlendirme, yükselme koşulları ve parasal düzenlemeler gibi konular ayrıntılı olarak yer almaktadır.

Sahip olduğu nitelikli insan kaynağı, İŞ GYO'nun en değerli varlığını oluşturmaktadır. Şirket'in insan kaynakları anlayışı, verimli iş ortamı, istikrarlı büyüme ve kesintisiz başarı için nitelikli insan gücünün vazgeçilmez önem taşıdığı bilinci üzerinde yükselmektedir. Bu bilinçle, çalışanların motivasyonunun sağlanması, mali ve sosyal hakların devamlı olarak iyileştirilmesi, kariyer gelişimi ve eğitim ihtiyaçlarının belirlenip karşılanması, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması İŞ GYO'da insan kaynakları politikasının temel ilkeleridir.



## özgün ve kârlı projeler

Portföyünde Türkiye'nin en özgün ve büyük iş, alışveriş ve yaşam merkezlerini bulunduran İş GYO, gelecek dönemlerde de akılcı yatırımların takipçisi olacaktır.







## Gayrimenkul Portföyü

### Kira geliri elde edilen gayrimenkuller

İstanbul İş Kuleleri kompleksinde yer alan Kule 2 ve Kule 3, bu iki kuleyi birbirine bağlayan platformda yer alan Kule Çarşı Alışveriş Merkezi ve ticari otopark

Ankara İş Kulesi  
Maslak Binası  
Seven Seas Oteli  
Mallmarine Alışveriş Merkezi  
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası  
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası  
Antalya-Banka Hizmet Binası  
Kanyon Alışveriş Merkezi

Real Hipermarket Projesi

### Diğer gayrimenkuller

4. Levent'te İş Kuleleri'ne bitişik 7.613 m<sup>2</sup>'lik arsa  
Altunizade Projesi arsası  
Real çevresindeki arsalar



## İSTANBUL İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ (KULE 2, KULE 3 VE KULE ÇARŞI)

Kiralanabilir 27'şer katı bulunan ve 34 kattan oluşan iki ofis kulesi ve toplam 48 adet bağımsız bölümün yer aldığı alışveriş merkezi Kule Çarşı'dan oluşmaktadır.

## Tarihi İstanbul kentinde çağdaş yaşamın simgesi...

**Gelecek yüzyılın beklentileri için...** İş Kuleleri, güçlü altyapısı, çağdaş teknolojisi ve fark yaratan mimari yaklaşımıyla yalnızca çağdaş İstanbul'un gereksinimleri değil ama aynı zamanda gelecek yüzyılın beklentileri de öngörülerek tasarlanmıştır. Bu yaklaşımla ve çevre dostu bir anlayışla projelendirilen kulelerin yapımında kalite, güç, güvenlik ve konfor temel ilkeler olarak benimsenmiştir. Kentin yeni iş merkezi olarak geliştirilen bölgede yüksek nitelikli, seçkin ofis mekanlarına yönelik talebini karşılayan İş Kuleleri, her biri kendi alanlarında saygın ve prestijli, finansal açıdan güçlü, yerli ve yabancı firmalara ortalama beş yıl süreyle kiraya verilmiştir.

**İş dünyasını kültür-sanat etkinlikleriyle buluşturan mekanlar...** İş Kuleleri Kompleksi, 52 katlı Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası, İş Sanat Kültür Merkezi etkinliklerinin gerçekleştirildiği oditoryum ve sanat galerisini bir arada bulundurmaktadır. Kültür-sanat ve iş dünyasını buluşturan bu yapıyla kompleks, Türkiye'nin ve dünyanın sayılı mekanlarından biri olmuştur.

**İstanbul'un çağdaş yüzü...** İstanbul İş Kuleleri, uluslararası standartlarda tasarlanan mimari yapısıyla sadece iş dünyasının değil İstanbul'un çağdaş yüzünün simgesi haline gelmiştir. İş Kuleleri kompleksi içinde yer alan Kule Çarşı, çalışanların ve ziyaretçilerin alışveriş yapmak, öğle ve akşam yemeği zamanlarını değerlendirmek için uğradıkları butik bir alışveriş ve eğlence noktasıdır. Merkez bünyesinde 36 mağaza ve restoran çeşitli ürünleriyle kesintisiz olarak hizmet vermektedir.

**Lokasyon:** İstanbul'un en önemli iş bölgesi olan Levent-Maslak ekseninde, bu eksenin ana arteri olan Büyükdere Caddesi üzerinde, 4. Levent mevkiinde

**Kiralanabilir Alan:** 63.324 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 2000

**Ekspertiz Değeri (YTL):** 370.840.000

**2007 Kira Geliri (KDV Hariç YTL):** 21.726.493

### ARSA-1

**Lokasyon:** İstanbul-4. Levent, İş Kuleleri Önü

**Kiralanabilir Alan:** 7.613 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 1999

**Ekspertiz Değeri (YTL):** 695.000



## ANKARA İŞ KULESİ

3 Blok ve Toplam 29 kattan oluşan ofis binası

# Başkentte değişimin simgesi...

**Nostaljik, özgün ve prestijli...** Ankara'nın çağdaş yapılara geçişini başlatan ve bu anlamda bir simge haline gelmiş Ankara İş Kulesi, uzun yıllar Türkiye İş Bankası'nca genel müdürlük olarak kullanılmış, nostaljik değer taşıyan bir yapıdır. Eşsiz konumuyla Ankara İş Kulesi, mimari konsepti doğru oturtulmuş, zamana ve mekana meydan okuyan özgün ve prestijli bir yapıdır.

**Lokasyon:** Ankara'nın Çankaya İlçesi, Kavaklıdere semtinde, Türkiye' nin diplomatik ve siyasi merkezinde

**Kiralanabilir Alan:** 26.488 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 1999

**Ekspertiz Değeri (YTL):** 98.765.000

**2007 Kira Geliri (KDV Hariç YTL):** 5.247.359



Petrol Ofisi



## MASLAK BİNASI

Toplam 12 kattan oluşan ofis binası

# İş dünyasının ve ticaretin merkezinde...

**Kolay ulaşım, yüksek potansiyel...** İstanbul'un önemli iş merkezlerinden olan Maslak'ta, ulaşım açısından avantajlı bir konuma ve yüksek ticari potansiyele sahip olan yapı, Petrol Ofisi ve T. İş Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

**Lokasyon:** İstanbul İli, Şişli İlçesi, Büyükdere Caddesi üzerinde Levent-Maslak hattı

**Kiralanabilir Alan:** 12.901 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 2001

**Ekspertiz Değeri (YTL):** 38.700.000

**2007 Kira Geliri (KDV Hariç YTL):** 2.585.272





## SEVEN SEAS OTELİ

Denize sıfır konumlu 5 yıldızlı, toplam 358 oda ve 861 yatak kapasiteli otel

## Yemyeşil bir doğanın içinde...

**Titreyen Göl'ün kıyısında...** Bir doğa harikası olan Titreyen Göl'ün hemen yanında, tarihi mekanların, doğa güzelliklerinin, denizin ve güneşin tam kalbinde yer alan otel, aynı zamanda yerli ve yabancı turistlerin tercih ettiği, yüksek ticari potansiyele sahip bir bölgededir.

**Turistik cazibe merkezi...** Seven Seas Oteli, üst kalitedeki turistlerin tercih ettikleri turizm merkezleriyle çevrilmiş olması nedeniyle, yurtiçinden ve yurtdışından gelen konuklar için bir cazibe merkezidir. Otel, Avrupa'nın lider tur operatörlerinden Magic Life tarafından işletilmektedir.

**Lokasyon:** Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Köyü, Titreyen Göl mevki

**İşletme Alanı:** 52.699 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 2001

**Ekspertiz Değeri (YTL):** 58.260.000

**2007 Kira Geliri (KDV Hariç YTL):** 5.370.150



MallMarine

TÜRKİYE

## MALLMARINE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

30 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi

# Marmaris'in yüzünü değiştiren...

Mallmarine, Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden Marmaris'in ilk çağdaş alışveriş merkezidir. Kiracı profili profesyonel bir biçimde oluşturulmuş Mallmarine, yerli halka ve bölgeyi ziyaret eden turistlere hizmet vermektedir.

**Lokasyon:** Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi

**Kiralanabilir Alan:** 3.172 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 2001

**Ekspertiz Değeri (YTL):** 11.375.000

**Kira Geliri 2007 (KDV Hariç YTL):** 532.759



## ANKARA-ULUS BANKA HİZMET BİNASI

Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

# Geçmişten bugüne özenle korunan bir simge...

Mimarisiyle özel, konumuyla ticari değer taşıyan Ulus Banka Hizmet Binası, geçmişte İş Bankası'nın ikinci genel müdürlük binası olarak hizmet vermiştir. Bina 15 yıllığına Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.

**Lokasyon:** Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ulus semti

**Kiralanabilir Alan:** 6.418 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** Aralık 2004

**Ekspertiz Değeri (YTL):** 22.300.000

**Kira Geliri 2007 (KDV Hariç YTL):** 2.226.487



## ANTALYA BANKA HİZMET BİNASI

Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

# Antalya'da, avantajlı konumda...

Türkiye'nin eşsiz güzellikteki güney illerinden Antalya'da, ulaşımı kolay, yüksek ticari değere sahip olan Antalya Hizmet Binası, 15 yıllığına Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.

**Lokasyon:** Antalya İli, Merkez İlçesi

**Kiralanabilir Alan:** 3.353 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 2004

**Ekspertiz Değeri (YTL):** 12.070.000

**Kira Geliri 2007 (KDV Hariç YTL):** 937.839



Yatırım Finansman  
Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Finansman  
Menkul Değerler A.Ş.

TÜRKİYE İŞ BANKASI



## ANKARA-KIZILAY BANKA HİZMET BİNASI

Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

# Başkentin tam ortasında...

Ankara'nın iş ve ticaret merkezi Kızılay'da bulunan banka hizmet binası, sahip olduğu son derece yüksek ticari potansiyelle 15 yıl süreyle Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.

**Lokasyon:** Kızılay, Ankara

**Kiralanabilir Alan:** 5.193 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 2004

**Ekspertiz Değeri (YTL):** 18.630.000

**Kira Geliri 2007 (KDV Hariç YTL):** 1.874.974



## KANYON ALIŞVERİŞ MERKEZİ

152 mağazalık alışveriş merkezi

# Gün ışığında alışveriş konforu...

**Avrupa'nın en büyük AVM'lerinden biri...** Kanyon Projesi, İş GYO ve Eczacıbaşı Topluluğu tarafından Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük ev, ofis ve alışveriş merkezlerinden biri olarak İstanbul'un kalbi Levent'te yer almaktadır. Bahçeli, teraslı ve balkonlu evleri, ulusal ve uluslararası deprem yönetmeliklerinin üzerindeki güvenlik standartları, sosyal yaşamla ofis anlayışını buluşturan konsepti, açık havada alışveriş yapmanın konforu ve özgünlüğüyle proje, rakiplerinden farkını açıkça ortaya koymaktadır.

**Ev, iş, alışveriş bir arada...** Kanyon evleri, konut, ofis ve alışveriş bölümlerini bütünsel bir anlayışla sunan, gündelik yaşamın farklı unsurlarını bir arada kucaklayan yapısıyla konukları için benzersiz bir atmosfer yaratmaktadır. Her ayrıntısı insan unsuru dikkate alınarak tasarlanan Kanyon Projesi'nin sloganı da bu insan odaklı anlayışı yansıtmaktadır: Yaşa, Yarat, Keşfet.

**Açık havada, yaşayan mekanlar...** Kanyon, sahip olduğu sayısız üstünlüğe rağmen zaman zaman insan odaklı mekanların eksikliğinin hissedildiği İstanbul'a özel yaşam, iş ve alışveriş mekanlarını bir bütünlük içinde sunan tasarımıyla yepyeni bir soluk getirmiştir. Kanyon'u tasarlayan ekip "deneyimsel" mimari konusunda dünyada öncü olarak kabul edilen Jerde Partnership ve Türkiye'den Tabanlıoğlu Mimarlık'tan oluşmaktadır. Proje üzerinde çalışan mimarların ortak felsefesi, bir "bina" değil, insanların tekrar tekrar ziyaret etmek isteyecekleri "yaşayan mekanlar" yaratmak olarak özetlenebilir. Kanyon'un amacı insanların mekanla etkileşimini, bu sinerjinin çevreyi canlandırmasını ve bu mekanın insanlara unutulmaz deneyimler yaşatmasını sağlamaktır.

**Doğaya açılan Kanyon evleri...** Kanyon evleri kentin merkezinde, sosyal yaşamdan kopmaksızın doğayla iç içe yaşamının keyiflerine ulaşılacak bir ortam yaratmayı amaçlamaktadır. Bu amaçla evler geniş balkonları, terasları, bahçeleri ve yürüyüş alanlarıyla konuklarına doğal yaşamın konforunu sunmak üzere tasarlanmıştır. Öte yandan Kanyon evleri, ileri ev otomasyon sistemleri, klimalı daireleri, açılabilir pencereleri ve etkileyici iç mimarisiyle de benzersiz bir projedir. Kompleks, şanslı Kanyon Evleri sakinlerine, doğal yaşam güzellikleri içinde, şehrin tüm rahatlığını ve konforunu sunmaktadır.

**Kendi türünde dünyada öncü...** Kanyon, proje olarak bir "alışveriş merkezi" kavramının ötesinde tasarlanmıştır. Sahip olduğu açık hava konseptiyle dünya çapında öncü niteliği taşıyan Kanyon, ziyaretçilerine açık havada kentin sokaklarında dolaşmanın özgürlüğünü ve ferahlığını hissettirmektedir. Suyun hareketliliği, yeşil alanları ve ayrıntılarda saklı doğal unsurlarıyla açık havada, bambaşka bir alışveriş merkezi konsepti sunan Kanyon, kış döneminde ısıtılan yürüyüş alanlarıyla kapalı mekanların rahatlığını sunmaktadır.

**Dünyanın en iyi markaları...** 160 mağazanın yer aldığı Kanyon'da Türkiye'nin ve dünyanın en iyi markaları tek çatı altında toplanmaktadır. Kanyon'da bulunan dört kat, her biri ayrı bir konseptle, farklı mağazalarla ve ürünlerle düzenlenerek, dört farklı tarzda tasarlanmıştır. En alt katında yer alan açık meydan ise canlı performanslar ve sokak gösterileriyle Kanyon'un kalbi olarak benimsenmiştir.

**Lokasyon:** Levent, İstanbul

**Kiralabilir Alan:** 38.823 m<sup>2</sup>

**Açılış Tarihi:** 31 Mayıs 2006

**Ekspertiz Değeri (YTL):** 259.925.000

**Kira Geliri 2007 (KDV Hariç YTL):** 19.069.148 \*

\* Kira gelirinin 2.079.420 YTL'lik kısmı Kanyon ofis bloğuna, 16.989.728 YTL'lik kısmı alışveriş merkezine aittir.

Ofis bloğu, 31 Mayıs 2007 tarihinde 67.500.000 ABD Doları karşılığında Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satılmıştır.



## REAL PROJESİ

Hipermarket Projesi

# Alışveriş keyfine yepyeni bir soluk getiren...

**Uygun fiyatlarla kaliteyi buluşturan mekanlar...** Metro Group'un perakende sektöründe faaliyet gösteren şirketi Real, SB Warenhaus Holding GmbH'in Türkiye kuruluşudur. Proje İş GYO tarafından 15 Ağustos 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Ardından kiracı tarafından faaliyete geçirilen Real, 6 metre genişliğindeki koridorları ve 8 metrelik tavan yüksekliğiyle müşterilerine rahat ve konforlu bir alışveriş ortamı sunmaktadır. Yaklaşık 40 bin çeşit gıda ve gıda dışı ürünü bir çatı altına toplayan Real'in hedefi, kaliteli ürünleri uygun fiyatlarla buluşturmadır.

**Lokasyon:** Yakuplu, İstanbul

**Proje alanı:** 105 parsel

**Kiralanabilir alan:** 16.500 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 15 Ağustos 2007

**Ekspertiz Değeri (YTL):** 72.200.000

**Kira Geliri 2007 (KDV Hariç YTL):** 1.166.348

## Portföy Tablosu (31.12.2007)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi (Dipnot 4)	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi
<b>Arsalar ve Araziler</b>						
Arsa 1 (Dipnot 7)	İstanbul, Beşiktaş I. Bölge, Rumelihisarı 981 Ada, 629-631, 572 Parsel 7.613 m <sup>2</sup>	11/10/99	2.702.020	04/10/99	3.425.850	25/12/07
Üsküdar Arsası	İstanbul, Üsküdar, 3. Bölge, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmut Paşa Sokağı, 212 Pafta, 725 ada, 18 Parsel 32.081 m <sup>2</sup> (Proje geliştirilebilir)	22/03/06	18.095.440	09/03/06	18.450.000	22/12/07
<b>Binalar</b>						
Ankara İş Kulesi	Kavaklıdere-Ankara Ofis Katları A, B ve C Blok brüt alan 26.488 m <sup>2</sup> (Kiralanabilir)	01/10/99	21.682.500	24/09/99	28.960.000	12/12/07
İstanbul İş Kuleleri	(Kiralanabilir)	11/10/99	31.914.321			
Kule-2	4. Levent İstanbul Ofis Katları 34 Kat 4 brüt alan 28.135 m <sup>2</sup>	11/10/99		04/10/99	28.452.642	25/12/07
Kule-3	4. Levent İstanbul Ofis Katları 34 Kat 4 brüt alan 28.514 m <sup>2</sup>	11/10/99		04/10/99	27.714.624	25/12/07
Kule Çarşısı	4. Levent İstanbul 48 adet Mağaza brüt alan 6.675 m <sup>2</sup>	11/10/99		04/10/99	6.423.372	25/12/07
Ticari Otopark	4. Levent İstanbul	11/10/99		04/10/99	4.388.256	25/12/07
Maslak Binası	Ayazağa İstanbul Ofis Katları 17 Kat brüt alan 12.904,21 m <sup>2</sup> (Kiralanabilir)	14/05/01	24.517.350	02/05/01	24.520.000	24/12/07
Kanyon AVM (Dipnot 6)	4. Levent İstanbul 162 adet Mağaza 19.470 m <sup>2</sup>	24/01/01	37.950.580	24/10/00	37.950.580	24/12/07
Real Hipermarketi ve çevresindeki parseller (Dipnot 5)	İstanbul B. Çekmece II. Bölge Beylikdüzü mevkii 21 ada, 101.102.103.105 ve 107 parseller ve Real Alışveriş Merkezi	28/06/01	60.785.307	03/04/01	59.885.000	14/12/07
Real Hipermarketi çevresindeki 106 nolu parsel (Dipnot 5)	İstanbul B. Çekmece II. Bölge Beylikdüzü Mevkii 21 ada, 106 nolu parsel (11.082,50 m <sup>2</sup> )	02/05/06	5.466.552	07/03/06	5.350.000	14/12/07
Seven Seas Oteli	Antalya, Manavgat, Sorgun Köyü, Aygürü Mevkii 52.699 m <sup>2</sup> (Kiralanabilir)	28/06/01	38.214.780	21/03/01	37.650.000	17/12/07
Mallmarine Alışveriş Merkezi (Dipnot 8)	Muğla, Marmaris, Kemeraltı Mah. Uzunyalı Mevkii 1.116,33 m <sup>2</sup> arsa alanı brüt alan 3.172 m <sup>2</sup> (Kiralanabilir)	28/06/01	6.491.120	19/03/01	6.394.000	18/12/07
Ankara-Merkez Banka Hizmet Binası	Ankara-Merkez Fevzipaşa Mah. 796 ada, 5 parsel, betonarme kargir, bina garaj ve arsa	28/12/04	19.000.000	20/09/04	19.000.000	13/12/07
Ankara-Kızılay, Banka Hizmet Binası	Ankara-Kızılay, Çankaya İlçesi, 3. Bölge Kızılay Mah. (5.193 m <sup>2</sup> ) kiralanabilir 13 katlı bina	29/12/04	16.000.000	31/08/04	16.000.000	13/12/07
Antalya-Banka Hizmet Binası	Antalya-Merkez Balbey Mah. 3.353 m <sup>2</sup> , 7 katlı bina	29/12/04	8.000.000	31/08/04	8.000.000	18/12/07
Diğer Gayrimenkuller Gayrimenkul Projeleri Gayrimenkule Dayalı Haklar						
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>						

Ekspertiz Değeri (Dipnot 3)	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı (%)	Sigorta Değeri (Dipnot 2)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (Aylık)	Kira Bedeli (Aylık)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
	20.745.000	2							
695.000	695.000	0							
20.050.000	20.050.000	2							
98.765.000	1.001.405.000	88							
98.765.000	98.765.000	9	19.444.291	20/06/06	442.400	C Blok \$18.375, A ve B Blok 428.565 YTL	C Blok: T. İş Bankası, A ve B Blok: BDDK	C Blok 01.11.2006; A ve B Blok: 01.11.2006	5 Yıl
370.840.000	370.840.000	33	172.453.274						
159.425.000	159.425.000	14		12/07/05	690.028	\$692.261	MUHTELİF	MUHTELİF	MUHTELİF
155.520.000	155.520.000	14		12/07/05	706.050	\$557.319	T.Şişe ve Cam Sanayi A.Ş.	1/9/07	1 Yıl
38.895.000	38.895.000	3		09/06/05	139.955	160.524	MUHTELİF	MUHTELİF	MUHTELİF
17.000.000	17.000.000	1							
38.700.000	38.700.000	3	15.608.121	27/12/06	220.000	POAŞ \$157.734 ve T. İş Bankası 9.206 YTL	POAŞ ve T. İş Bankası	1/8/07	1 Yıl
259.925.000	259.925.000	23	87.236.030	22/11/04	662.925	\$876.120	MUHTELİF	MUHTELİF	MUHTELİF
105.000.000	105.000.000	9	43.609.093	26/09/07	250.000	143.188 Euro	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	15/8/07	20 Yıl
5.540.000	5.540.000	0							
58.260.000	58.260.000	5	33.676.864	27/12/06	450.000	255.646 Euro	Magic Life Der Club	1/6/04	7 Yıl
11.375.000	11.375.000	1	2.273.409	24/10/03	27.620	33.111	MUHTELİF	MUHTELİF	MUHTELİF
22.300.000	22.300.000	2	9.583.491	20/09/04	158.300	185.541	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1/05	15 Yıl
18.630.000	18.630.000	2	3.629.493	31/08/04	133.350	156.248	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1/05	15 Yıl
12.070.000	12.070.000	1	1.943.867	31/08/04	66.700	78.153	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1/05	15 Yıl
	0 0 0	0 0 0							
	1.022.150.000	90							





**DİĞER BİLGİLER**

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları:

Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar: Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	(Kredi Tutarı YTL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
Türkiye İş Bankası A.Ş.	YTL	225.620	225.620		Süresiz teminat mektubu (2 adet)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	USD	6.500.000	7.570.550		Sürekli teminat mektubu (1 adet)	
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar: Yoktur. Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: Yoktur. Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler: Yoktur.						
<b>PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ</b>						
<b>1. %50 Kontrolü</b>						
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR						
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI						
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)						
D) İŞTİRAKLER						
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI						
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)						
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>						
1.022.150.000						
118.463.150						
1.140.613.150						
%100						
50.000						
0						
50.000						
%0						
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>						
1.140.663.150						
<b>2. Mevduat Kontrolü</b>						
A) Vadelî / Vadesiz Döviz Tevdiat						
B) Vadelî YTL Mevduat						
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat						
97.787.525						
0						
97.787.525						
%9						
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>						
1.140.663.150						
<b>3. İştirak Sınırı Kontrolü</b>						
A) Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.						
C) İştirakler Toplamı						
50.000						
50.000						
%0						
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>						
1.140.663.150						
<b>4. Atıl Tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü</b>						
Beş Yılı Geçmiş mi?						
Tablo Tarihi						
Alış Tarihi						
Arsa1						
Üsküdar Arsası						
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı						
31/12/07						
31/12/07						
11/10/99						
22/03/06						
Evet						
Hayır						
Portföy Değeri						
695.000						
20.050.000						
695.000						
%0						
%2						
%0						
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>						
1.140.663.150						

<b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>		
A) Kredi 1	Türkiye İş Bankası A.Ş.	225.620
B) Kredi 2	Türkiye İş Bankası A.Ş.	7.570.550
C) Krediler Toplamı		7.796.170
<b>NET AKTİF DEĞER</b>		<b>1.139.669.771</b>

**Dipnotlar:**

- (1) Tablodaki veriler yanında para cinsi belirtilmediği sürece YTL olarak girilmiştir.  
(2) Portföydeki varlıklar, USD üzerinden sigortalanmış olup, tablodaki sigorta değerleri USD cinsinden teminat bedellerinin 31.12.2007 TCMB ABD Doları döviz alış kuru kullanılarak YTL'ye çevrilmesiyle hesaplanmıştır.  
(3) Tablodaki gayrimenkullerin ekspertiz değerleri KDV hariç olup, KDV dahil değerleri aşağıdaki gibidir.

	YTL	YTL
Arsa 1	820.100	123.900.000
Ankara İş Kulesi	116.542.700	6.537.200
İş Kuleleri Kule-2	188.121.500	68.746.800
İş Kuleleri Kule-3	183.513.600	13.422.500
Kule Çatışı	45.896.100	306.711.500
İş Kuleleri Ticari Otopark	20.060.000	26.314.000
Maslak Binası	45.666.000	21.983.400
Üsküdar Arsası	23.659.000	14.242.600

(4) İstanbul İş Kuleleri ve Arsa 1'in alım tarihleri 28.12.1998, Ankara İş Kulesi'nin alım tarihi ise 25.12.1998'dir. Portföy değer tablosunda söz konusu gayrimenkullere ilişkin alış tarihi olarak, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştükten sonra tapuda İş GYO olarak cins tashihihin yapıldığı tarih esas alınmıştır.

(5) Real Hipermarketi'nin kullanım alanı dışında kalan parsellerde CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'nin geliştirmeyi planladığı alışveriş merkezi projesi ile ilgili olarak, söz konusu arsaların üst hakkının Cura/GGP'ye devrine ilişkin tapuda üst hakkı verme vaadi işlemi tesis edilmiştir. Karşılığında ilk taksit bedeli olarak 9 Şubat 2007 tarihinde 6.500.000 USD tahsil edilmiştir. 105 No'lu parsel üzerinde Real Projesi inşaatı hedeflenen proje geliştirme süresinden önce tamamlanarak hipermarket binası 15.08.2007 tarihinde hizmete açılarak kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

(6) Kanyon Alışveriş Merkezi'nin aylık kira ekspertiz değeri ile kira bedelleri, Şirketimiz payına düşen tutarları ifade etmekte olup, toplam kira değerlerinin yarısına karşılık gelmektedir. Kanyon Ofis Bloğu'nun 11 Haziran 2007 tarihinde satış işlemleri gerçekleştirilmiş olduğundan portföy değer tablosundan çıkarılmıştır.

(7) Arsa 1'de henüz bir proje geliştirilemediğinden Ekspertiz Şirketince emlak vergisi değeri esas alınmıştır.

(8) Portföyümüzdeki taşınmazlardan Solaris Plaza'nın ismi Mallmarine Alışveriş Merkezi olarak değiştirilmiştir.

(9) Diğer aktiflerin %70'i İzmir ilinde bulunan 18.392 m<sup>2</sup>'lik arsanın alımına ilişkin olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. ile imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi ile ödenen 6.000.000 USD'den oluşmaktadır.

## Sosyal Sorumluluk ve Çevre Bilinci

İş GYO, kurumsal bir vatandaş olarak içinde bulunduğu toplumla birlikte gelişip büyüyeceğinin, bu açıdan toplumun farklı kesimlerinin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gereksinimlerinin karşılanmasında üzerine önemli bir rol düştüğünün bilincindedir. Bu bilinçle, ülkemizin eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren projelerine destek olmak konusunda büyük bir özen göstermektedir. Şirket, bu tür projelere karşılığı olmaksızın destek olunmasına ilişkin kurallar bütünü 01.01.2007 tarihinde yürürlüğe giren Bağış Yönetmeliği'yle belirlemiştir.

Dönem içinde Şirket, müzayede geliri Sokak Çocukları Rehabilitasyon Derneği, AÇEV ve TEMA Vakfı'na bağışlanacak olan CowParade İstanbul'a katılım göstermiştir.

Öte yandan İş GYO, portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere, vakıflara ve diğer sivil toplum kuruluşlarına ücretsiz olarak stand açma, tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır. Şirket bu kapsamdaki çalışmalarını 2007 yılında da sürdürmüştür.

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

**İş GYO, kurumsal bir vatandaş olarak içinde bulunduğu toplumla birlikte gelişip büyüyeceğinin, bu açıdan toplumun farklı kesimlerinin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gereksinimlerinin karşılanmasında üzerine önemli bir rol düştüğünün bilincindedir.**

# Kurumsal Yönetim Uygulamalarına Dair Açıklamalar

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar ve Dönem İçinde Tebliğde Yapılan Değişiklikler

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin SPK Tebliğinde (Seri:VI, No:11) dönem içerisinde değişiklik yapılmamıştır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin genel hususlardan bazıları aşağıda sunulmuştur ve daha detaylı bilgi [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr) adresinden alınabilir.

- GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadır. Bunlar dışında kalan varlıklara (sermaye piyasası araçları ve nakit varlıklara) portföy değerinin en fazla %50'si tutarında yatırım yapabilirler.
- Genel amaçlı GYO'ların portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır.
- GYO'lar portföyden yapacakları kiralama, satış ve portföye gayrimenkul alımlarında SPK'nın yetkilendirdiği bağımsız ekspertiz şirketlerinin belirlediği ekspertiz değerlerini dikkate almak zorundadır.
- GYO'lar hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- GYO'lar net aktif değerlerinin üç katına kadar kredi kullanabilirler.

## Faaliyetlerle İlgili Diğer Gelişmeler:

İpotekli konut finansman sistemi (mortgage yasası) ile ilgili olarak, "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" TBMM'de kabul edilmiş ve 6 Mart 2007 itibarıyla yürürlüğe girmiştir. Kanun kapsamında, ipotek finansmanı kuruluşlarının kullandıkları konut kredileri karşılığında ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç etmek suretiyle konut finansman sistemine kaynak sağlamaları öngörülmektedir. Bu kapsamda, konut kredileri karşılığında ihraç edilebilecek menkul kıymetlere ilişkin yasal düzenlemelere son şekli verilerek Seri:III No:33 "İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile Seri:III No:34 "Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul

Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" 4 Ağustos 2007 tarihinde SPK tarafından yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesini düzenleyen her iki Tebliğ ile söz konusu kıymetlerin ihraç şartlarına açıklık getirilmiş olup, ipotekli konut finansman sisteminin ihtiyaç duyduğu yasal düzenlemeler konusunda önemli aşama kaydedilmiştir. Söz konusu gelişmelerin, konut sektöründe proje sayısını artırması ve GYO eliyle geliştirilecek konut projelerini alabilecek hazır bir tüketici kitlesinin oluşmasına katkıda bulunması öngörülmektedir. Sistemin işleyişine yönelik diğer düzenlemelerin de yapılması ve faiz oranlarının istenen seviyelere inmesiyle birlikte önümüzdeki yıllarda "İpotekli Konut Finansman Sistemi"nin işlemeye başlaması beklenmektedir.

## Yıl İçinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı ve Organizasyon Yapısı Değişiklikleri

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %42,23'ü Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. 2007 yılında Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır. 31.12.2007 tarihi itibarıyla halka açık hisse senetlerimizin %58'lik bölümü yabancı yatırımcıların elindedir.

Şirketimiz, 11 Nisan 2007 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararına istinaden, 329.966.000 YTL olan çıkarılmış sermayesinin 103.535.700 YTL'si (%31,37769) özsermaye enflasyon düzeltme farklarından ve 16.498.300 YTL'si (%5) ise 26 Mart 2007 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda dönem kârının bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılmasına ilişkin alınan karar doğrultusunda, 2006 yılı dönem kârından karşılanmak suretiyle toplam 120.034.000 YTL bedelsiz artırılarak 450.000.000 YTL'ye yükseltilmesi için 26.04.2007 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuştur.

Artırılacak sermayeye karşılık gelen 120.034.000 YTL nominal değerdeki hisse senetleri, 29.05.2007 tarihinde Kurul kaydına alınmış, izleyen dönemde sermaye artırım işlemleri tamamlanarak çıkarılmış sermayemizin 329.966.000 YTL'den 450.000.000 YTL'ye artırılmasına ilişkin tescil işlemi 12 Temmuz 2007 tarihinde gerçekleştirilmiş ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 18 Temmuz 2007 tarih ve 6854 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

### Yönetim Yapısı ve Organizasyon Yapısı Değişiklikleri

Olağan Genel Kurul toplantısında seçilen ve 2007 yılı içinde görevde bulunan Yönetim Kurulu üyeleri ve bu üyelere ait özgeçmişler raporda sunulmuştur. 26 Mart 2007 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısı ile görevini tamamlayan Sn. Dr. Gürman Tefik'in yerine, Sn. Adnan Bali Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

Yıl içinde Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa eden Sn. Özgün Çınar'ın yerine, ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere Sn. Turgut Sungur seçilmiştir.

Dönem içinde Şirket Denetim Kurulu üyeliğinden ayrılan Haluk Giray'ın yerine, T.T.K.'nin 352. maddesi gereğince, diğer Denetim Kurulu üyelerimiz tarafından seçilen Nil Sepetçi göreve başlamıştır.

Şirketimizde Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü olarak görev yapmakta olan T. Aydan Ormancı, 15.10.2007 tarihinde, "Yatırım ve Proje Geliştirme" ve "Kurumsal İletişim ve Pazarlama"dan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na atanmıştır.

Şirket'in değişen ihtiyaçlarına paralel olarak, mevcut Pazarlama Müdürlüğü yeni görev alanları ve tanımlarıyla birlikte "Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü"ne dönüştürülmüştür.

### Taraf Olunan Davalar Hakkında Bilgi

Şirket aleyhine 2007 yılı içinde kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları bulunmamaktadır.

Portföyümüzde bulunan İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Beylikdüzü Mevkii'nde kain, tapunun 101, 102, 103, 105 ve 107 no'lu parsellerinde kayıtlı arsalarla ilişkin Büyükçekmece 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde mülkiyet hakkının tespiti hususunda Şirketimiz aleyhine açılan davanın 26.12.2006 tarihinde reddine karar verilmiş olup, karar 05.11.2007 tarihinde Yargıtay tarafından onanarak kesinleşmiştir.

### Grup İçi Şirketler ve Diğer İlgili Kişi ve Kurumlarla Yapılan Önemli Tutardaki İşlemlerin Analizi

Grup şirketlerinden 2007 yılında toplam 21.981.984 YTL tutarında kira geliri, 2.386.456,21 YTL tutarında mevduat faiz geliri, 293.216,26 YTL tutarında da yatırım fonu geliri elde edilmiştir. Buna karşılık 2007 yılında alınan hizmet bedeli toplamı ise 2.493.830 YTL tutarındadır.

### Faaliyetlerle İlgili Öngörülebilir Risklere İlişkin Açıklama

Şirketimiz, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar, 2007 yılı sonu itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %90'ını oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satış ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi, aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünlük başlıca risk olarak faaliyet ortamı riski sayılabilir.

Yıl sonu itibarıyla para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerimizin %10'unu oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar spekülasyon amaçlı değildir ve Şirket fonlarının yatırım harcamalarına yönlendirilinceye kadar para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu amaçla yapılan yatırımlarımız ile bütünlük risk, piyasa riskidir.

Şirket içinde risk yönetimi sistemi tesis edilmiştir. Risk yönetimi faaliyetlerini Risk Birimi yürütmektedir. Bu birim, yürüttüğü faaliyetleri Şirket Risk Komitesi'ne raporlamaktadır. Yönetim Kurulu, Şirket Risk Politikası'nı ve Risk Kataloğu'nu oluşturmuş, ölçülebilir risk türleri bazında risk limitlerini belirlemiştir. Risk ölçümleri, Şirket Risk Politikası çerçevesinde ve ilgili birim tarafından düzenli olarak yapılmakta ve ölçüm sonuçları Şirket Üst Yönetimi'ne raporlanmaktadır. Böylece söz konusu faaliyetlerle ilgili öngörülebilir riskler önceden saptanmaya çalışılmakta ve risklerin en aza indirilmesi amaçlanmaktadır.

# Yönetim Kurulu'nun 2007 Yılı Kâr Dağıtım Önerisi (YTL)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI, No: 25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" esaslarına göre hazırlanan 31 Aralık 2007 tarihli mali tablolarında net dönem kârı 54.942.236,00 YTL; Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarda ise 56.130.799,84 YTL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve şirket kâr dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanmış olan ve Ana Sözleşme'nin "Kârın Dağıtılması ve İhtiyat Akçesi" ile ilgili 30. maddesi gereği, safi kârın 22.500.000,00 YTL tutarında nakit olarak aşağıda gösterilen şekilde dağıtılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

2007 Yılına Ait Kâr Dağıtım Tablosu (YTL)		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre
<b>DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI</b>			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		450.000.000,00	450.000.000,00
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		8.013.085,08	8.013.085,08
Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi: kâr dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır.			
3. Dönem Kârı		55.067.130,00	56.130.799,84
4. Ödenecek Vergiler		(124.894,00)	0,00
5. Net Dönem Kârı		54.942.236,00	56.130.799,84
6. Geçmiş Yıl Zararları		0,00	0,00
7. Birinci Tertip Yasal Yedek		(2.806.539,99)	(2.806.539,99)
8. Dağıtım Kararı Almamış İştirakin Net Dağıtılabilir Dönem Kârı		(486.392,00)	
9. Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı		51.649.304,01	
10. Gerçekleşmemiş Sermaye Artışları (-)		(939.023,59)	
11. Gerçekleşmemiş Sermaye Azalışları (+)		0,00	
12. Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmamış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı		50.710.280,42	
13. Net Dağıtılabilir Dönem Kârı		50.710.280,42	53.324.259,85
14. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar		(10.000,00)	
15. Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı		50.720.280,42	
16. Ortaklara Birinci Temettü			
- Nakit		22.500.000,00	
- Bedelsiz			
- Toplam		22.500.000,00	
17. İmtiyazlı Hisse Senetleri Sahiplerine		0,00	
18. Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb. Temettü		0,00	
19. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		0,00	
20. Ortaklara İkinci Temettü		0,00	
21. İkinci Tertip Yasal Yedek		0,00	
22. Statü Yedekleri		0,00	
23. Özel Yedekler		0,00	
<b>OLAĞANÜSTÜ YEDEK</b>		<b>28.210.280,42</b>	<b>29.885.236,26</b>
<b>DAĞITILAN KÂR PAYI</b>		<b>TOPLAM TEMETTÜ</b>	<b>1 YTL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ</b>
<b>ORANI HAKKINDA BİLGİ (1)</b>	<b>GRUBU</b>	<b>TUTARI (YTL)</b>	<b>TUTARI (YTL)</b>
BRÜT	A	32.142,86	0,05
	B	22.467.857,14	0,05
	Toplam	22.500.000,00	
NET (7)	A	32.142,86	0,05000
	B	22.467.857,14	0,05000
	Toplam	22.500.000,00	
<b>DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI</b>			
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (YTL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)	
22.500.000		44,36	

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2007 Yılı Denetleme Kurulu Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na:

- Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ortaklığın Merkezi : İstanbul  
Çıkarılmış Sermayesi : 450.000.000 YTL.  
Faaliyet Konusu : Şirket, gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları ile gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.
- Denetçilerin Adı ve Görev Süreleri, Ortak veya Şirketin Personeli Olup Olmadıkları : Süleyman Hayrettin Özcan  
Sezai Sevgin  
Nil Sepetçi  
Denetçiler olağan genel kurul tarihine kadar seçilmiş olup, şirket ortağı değildirler.
- Katılınan Yönetim Kurulu ve Yapılan Denetleme Kurulu Toplantıları Sayısı : 12 (on iki)
- Ortaklık Hesapları, Defter ve Belgeleri Üzerinde Yapılan İncelemenin Kapsamı ve Hangi Tarihlerde İnceleme Yapıldığı 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 : 2007 yılı içerisinde 2 kez yasaya uygun olarak vezne 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 İnceleme Tarihleri ve Sonuçları : Kurulumuz her ay yapılan incelemeler sonucunda; her nevi kıymetli evrakın mevcut olup olmadığını tahkik etmiş ve kayıtlarına uygunluğunu tespit etmiştir.
- İntikal Eden Şikayet ve Yolsuzluklar ve Bunlar Hakkında Yapılan İşlemler : Denetçiliğini yaptığımız İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hakkında denetçilik yaptığımız devrede hiçbir şikayet ve yolsuzluk tarafımıza intikal etmemiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2007-31.12.2007 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 31.12.2007 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2007-31.12.2007 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta; kârın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

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

## DENETLEME KURULU

Süleyman H. Özcan



Sezai Sevgin



Nil Sepetçi



# Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

## 1. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Şirketimiz, 2007 yılında "Pay Sahipleri," "Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık," "Menfaat Sahipleri" ve "Yönetim Kurulu" ana başlıklarından oluşan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konusunda gereken hassasiyeti göstermiş, söz konusu ilkelerin Şirket içi uygulamalarını geliştirmek ve daha da iyileştirmek üzere çalışmalar başlatmış ve bu çalışmaların önemli bir bölümünü dönem içinde hayata geçirmiştir.

Şirketimiz, kurumsal yönetim kavramının gerek dünyada gerekse ülkemizde göstermiş olduğu gelişimi yakından takip etmekte, başarılı iş uygulamalarının devam ettirilmesi ve yatırımcılara uzun dönemli katma değer sağlanması için bu ilkelerle uyumlu olmanın gerekliliğine inanmaktadır.

Bu kapsamda Şirketimiz, bütün yasal düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamuya açıklanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni benimsemektedir. Ayrıca, yatırımcıların, ortakların ve firma ile ilgili olan bütün grupların çıkarlarına en iyi hizmeti vermek için, iyileştirmeye açık alanların sürekli olarak tespitini yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalarla kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

## BÖLÜM I-PAY SAHİPLERİ

### 2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü (Pay Sahipleri Birimi), genel kurul ve sermaye artırımı işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmiştir.

2007 yılında da yabancı yatırımcıların ve fonların Şirketimize olan ilgileri devam etmiştir. Yıl içinde yaklaşık 60 adet yerli ve yabancı yatırım şirketi, yatırım fonu ve aracı kurum yetkilileriyle birebir toplantılar yapılmıştır. Ayrıca, yerli, yabancı, bireysel ve kurumsal birçok yatırımcıdan gelen Şirket ile ilgili kapsamlı bilgi talepleri detaylı ve çok yönlü bir biçimde karşılanmış, bu esnada, mevzuat ve Şirket'in bilgilendirme politikası da dahil olmak üzere kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilmiştir. Söz konusu taleplere ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar Pay Sahipleri Birimi tarafından tutulmaktadır. Yatırımcıların yanı sıra bu kurumlardan gelen bilgi talepleri de üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında yanıtlanmaktadır.

### 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri, 2007 yılı boyunca, ağırlıklı olarak, genel kurul toplantısı ve sermaye artırımı dönemlerinde, mali tabloların kamuya duyurulması sırasında veya duyurulmasından sonraki dönemlerde bilgi talebinde bulunmuşlardır. Yerli yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri çoğunlukla telefon ve elektronik posta aracılığı ile talep ederken, yabancı yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri elektronik posta veya birebir toplantı yapmak suretiyle edinme yolunu seçmişlerdir. Söz konusu bilgi talepleri, kamuya açıklanmış olan Bilgilendirme Politikamızda belirtilen esaslar çerçevesinde karşılanmıştır.

Pay sahipliğinin kullanımını etkileyecek her türlü gelişme, aynı gün İMKB aracılığıyla pay sahiplerine duyurulmakta, bu konuda basında yer alacak ilanların ise mahalli gazeteler yerine tirajı yüksek gazetelerin ulusal baskılarında yayımlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarına ilişkin haber ve belgeler, Şirket internet sitemizin ana sayfasında yer almaktadır.

Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, Şirketimizin İMKB'ye gönderdiği tüm özel durum açıklamaları ve hisse senedimizin fiyat performansı internet sitemizin "Yatırımcı Bilgisi" sayfasında mevzuatın öngördüğü şekil ve şartlarda yayınlanmaktadır. Söz konusu bölümde, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen ve yatırımcıların ilgilenebilecekleri her türlü bilgiye İngilizce ve Türkçe olarak yer verilmektedir.

Özel denetçi atanması talebi, Ana Sözleşmemizde bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Pay sahiplerinin özel denetçi tayini hakkı, Türk Ticaret Kanunu'nun 348. maddesinde düzenlenmiş olup, söz konusu madde hükmü Şirketimiz için olduğu gibi, anonim ortaklık şeklinde kurulan tüm şirketler için bağlayıcı niteliktedir. Ancak, bu madde ile sermayenin en az onda birini temsil eden pay sahiplerine tanınan özel denetçi atama hakkı, halka açık anonim ortaklıklarda sermayenin en az yirmide birini temsil eden pay sahipleri tarafından kullanılabilir. Söz konusu SPK düzenlemesi, özel denetçi atanmasını gerektirecek konularda küçük yatırımcının haklarının korunmasına yöneliktir.

Şirketimizde, dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.



#### 4. Genel Kurul Bilgileri

Yıllık Olağan Genel Kurul Toplantısı, 26 Mart 2007 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin davetler, gündemler ve vekaletname örnekleri ulusal iki gazetede yayınlanmış, nama hisse senedi sahipleri iadeli taahhütlü mektupla toplantıya davet edilmiş, internet sitesine konuya ilişkin link konulmuş, ayrıca, son Genel Kurul Toplantısı'na ait hazırlanmış cetvelinde kayıtlı tüzel kişi pay sahiplerine konuya ilişkin mektup gönderilmiştir. Faaliyet raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce hazırlanmış, talepte bulunan yatırımcıların adresine gönderilmiş, internet sitesine konulmuş, ayrıca, Şirket merkezini ziyaret eden pay sahipleri ile Olağan Genel Kurul Toplantısı'na katılan pay sahiplerinin görüş ve incelemelerine de açık tutulmuştur. Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin tebliği esas alınmakla birlikte, toplantı giriş kartı almak için tebliğde yer alan bir haftalık başvuru süresini geçiren pay sahiplerine de giriş kartı temin edilmiş, böylece toplantıya maksimum katılım amaçlanmıştır. Dönem içinde Olağan Genel Kurul, tamamı asaleten olmak üzere sermayenin %60,85'i oranında katılımı toplanmıştır. Ayrıca, Şirketimiz ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, Genel Kurul Toplantısı öncesinde ve sonrasında pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi yanıtlanmıştır.

Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, kürsüde konuşma hakkı dahil olmak üzere, soru sorma ve öneride bulunma imkanı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, öneriler dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, toplantıya katılan pay sahiplerinden soru ve öneri gelmediği için, toplantı tutanağında bu hususa yer verilmemiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren Şirketimizin mevcut ana faaliyeti gayrimenkul almak, satmak, kiralamak ve proje geliştirmek olduğu için malvarlığı satımı, alımı, kiralanması gibi kararlar Şirketimizin çok sık alabileceği kararlardır. Söz konusu hususlar için, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tavsiye edilen aksine, Genel Kurul'u toplantıya çağırarak pratikte mümkün olmamaktadır. Bunun yanı sıra, bu şekilde bir uygulama, söz konusu gayrimenkulün alım-satım fiyatlarını doğrudan etkileyebileceği için, çeşitli sakıncalar yaratabilecektir. Bu nedenle, belirtilen konulara ilişkin kararların Genel Kurul'da alınması için Esas Sözleşme'ye hüküm konulmamıştır.

#### 5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanının tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Ana hissedarımız tarafından önerilen Yönetim Kurulu adayları, Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararı gereği göreve getirilir.

Azınlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.

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

Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur:

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

1. Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
2. Şirketimizin kârlılık durumunu dikkate alır ve 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 benimser.

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülmekte ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı karara bağlanmaktadır.

#### 7. Payların Devri

Şirket Ana Sözleşmesi'nde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

### BÖLÜM II-KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

#### 8. Şirket Bilgilendirme Politikası

2007 yılı içinde Şirketimize gelen bilgi talepleri, bilgilerin zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolayca erişilebilir ve eşitlik ilkesine uyumlu olarak kamuya açıklanmasını amaçlayan Şirket Bilgilendirme Politikası kapsamında karşılanmıştır.

## 9. Özel Durum Açıklamaları

2007 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca yirmi bir (21) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Dönem içinde, özel durum açıklamaları zamanında yapıldığı için SPK tarafından bir yaptırım uygulanmamıştır.

## 10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi www.isgyo.com.tr adresinden sağlanmaktadır. Yatırımcılarımızın daha iyi bilgilendirilmesi amacıyla dönem içinde sürekli güncel tutulan internet sitemizde; Şirket profili, portföyümüz, kuruluş ve sermaye bilgisi, Şirket Üst Yönetimi, misyon, ticaret sicil bilgileri, ortaklık yapısı, yatırımcı bilgisi, daha önceki dönemlere ait faaliyet raporları, portföy değer tabloları, mali tablolar ve dipnotları, üç aylık raporlar, hisse senedi performansı, özel durum açıklamaları, sermaye artırım tablosu, izahnameler ve halka arz sirküleri, SPK formu, kâr dağıtım politikası, bağımsız denetim raporları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin son hali, Genel Kurul bilgisi, Genel Kurul toplantı daveti, toplantı tutanağı, haziran cetveli, temettü duyuruları, sermaye artırım duyuruları, Şirket haberleri, Şirket'le ilgili basında çıkan haberler, bilgilendirme politikası, iletişim bilgileri, yatırımcı haber listesi ve etik kurallar yer almaktadır.

"Ortaklık" ve "Yönetim Yapısı" bölümleri, son durumları yansıtılabilmek için sürekli güncellenmektedir. İmtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgilere yer verilmektedir. Foreks Bilgi İletişim A.Ş.'den alınan hizmet sayesinde, ana sayfadan linkle, özel durum açıklamalarına ve hisse senedimizin durumuna yayımlandıkları anda ulaşmak mümkün kılınmıştır. Şirket'e internet sitesi ve e-posta yoluyla ulaşan her türlü bilgi talebi, ivedilikle ve özenle cevaplandırılmaktadır.

## 11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirket'te gerçek kişi nihai hâkim pay sahibi bulunmamaktadır. 31.12.2007 itibarıyla sermayenin %10 ve fazlasına sahip ortaklara ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

31.12.2007	Pay Tutarı (YTL)	Pay Oranı (%)
T. İş Bankası	190.057.270	42,23
Diğer	259.942.730	57,77
<b>Toplam</b>	<b>450.000.000</b>	<b>100,00</b>

## 12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişiler üst yönetimle sınırlıdır ve bu kişilere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

## Yönetim Kurulu Üyeleri:

**Adnan Bali**, Yönetim Kurulu Başkanı  
**Nejat Yalkut Ayözger**, Bağımsız Yönetim Kurulu Başkan Vekili  
**Kemal Şahin**, Yönetim Kurulu Üyesi  
**Turgut Sungur**, Yönetim Kurulu Üyesi  
**Haldun Baydar**, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

## Üst Yönetim

**Turgay Tanes**, Genel Müdür  
**Hülya Demir**, Genel Müdür Yardımcısı  
**T. Aydan Ormancı**, Genel Müdür Yardımcısı  
**Tuğrul Gürdal**, Mali ve İdari İşler Müdürü  
**Şenol Baban**, Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür  
**Bülent Otuz**, Proje Uygulama Elektrik ve Mekanik Müdür  
**Pınar Ersin Kollu**, Hukuk Müşaviri  
**Ayşegül Şahin Kocameşe**, Risk yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürü  
**Gökhan Temel**, Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür Yardımcısı  
**Kaan Özsoy**, Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür Yardımcısı  
**Gülfem Sena Tandoğan**, Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdür Yardımcısı

## BÖLÜM III-MENFAAT SAHİPLERİ

### 13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuştur ve kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri azami dikkatle sağlanmaktadır. Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir.

### 14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmak ve oluşabilecek bütün engelleri ortadan kaldırmak esastır.

Bu kapsamda, Etik Kurallar'da da belirtildiği şekilde, işyeri politikası çalışanlarla sürekli iletişim içinde olarak ve onların istekleri de göz önünde bulundurularak belirlenmekte ve güncellenmektedir. Genel Müdür başkanlığında gerçekleşen koordinasyon sağlama amaçlı toplantılar, Şirket çalışanlarının katılımıyla düzenli olarak yapılmaktadır. Bu toplantılar, Şirket Üst Yönetimi'nin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

Diğer menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır, ancak Şirket'in ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri Etik Kurallar çerçevesinde değerlendirilmekte ve sorunlar karşılıklı iletişimle çözümlenmektedir.

#### 15. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin 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.

Şirketimiz bünyesinde "açık kapı politikası" uygulanmakta ve iletişim enstrümanlarının verimli bir şekilde kullanılması için gerekli her türlü zemin oluşturulmaktadır.

Şirket'in insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve bu gücün en verimli şekilde değerlendirilmesini sağlamak için, etkin ve motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulması, kişisel gelişim için çalışanlara eşit fırsatlar sunulması ve onlara tatmin edici kariyer olanakları sağlanması amaçlanmaktadır.

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

Çalışanlardan beklenenlerse performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleridir.

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket Personel Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanlarımızın bilgisine sunulmuştur. Personel ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu yönetmelik çerçevesinde Mali ve İdari İşler Müdürlüğü'nün bünyesinde yürütülmektedir.

Dönem içinde, ayrımcılık konusunda tarafımıza ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

#### 16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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.

#### 17. Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren konularla ilgili projelere karşılıksız destek olmaya ilişkin bir kurallar bütünü içeren Bağış Yönetmeliği'ni oluşturmuştur. Söz konusu yönetmelik Ocak 2007'de yürürlüğe girmiştir.

Dönem içinde Şirketimiz, müzayede geliri Sokak Çocukları Rehabilitasyon Derneği, AÇEV ve TEMA Vakfı'na bağışlanacak olan CowParade İstanbul'a katılmıştır.

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

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmekte, yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda büyük özen göstermektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

### BÖLÜM IV-YÖNETİM KURULU

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

##### Yönetim Kurulu Üyeleri:

**Adnan Bali** Yönetim Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan  
**Nejat Yalkut Ayözger** Yönetim Kurulu Başkanı Vekili, İcracı Olmayan, Bağımsız  
**Kemal Şahin** Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan  
**Turgut Sungur** Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan  
**Haldun Baydar** Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız

##### Üst Yönetim:

**Turgay Tanes** Genel Müdür

Yönetim Kurulu üyelerimizin ikisi, istihdam, sermaye veya ticari anlamda stratejik ortak Türkiye İş Bankası'ndan ve Şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

Geçmiş faaliyet dönemi itibariyle, bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler alması durumu Esas Sözleşme ile belirli kurallara bağlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 18. maddesi uyarınca, "Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine, usul ve furuu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlerinin menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemezler. Yönetim Kurulu üyelerinin, Genel Kurul'dan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirket'le şirket konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler" şeklinde hüküm bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerimizin tamamı bu hükme uygun hareket etmektedir.

#### **19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri**

Şirket'in Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ile tamamen uyumludur. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde, üyelerin mesleki tecrübesine ilişkin tavsiye niteliğinde olan hüküm, Şirket Esas Sözleşmesi (12. madde) ve faaliyetlerimizi düzenleyen SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde daha somut olarak hayata geçirilmiştir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 12. maddesine göre, Yönetim Kurulu üyelerinin ortaklığın faaliyet alanına giren konularda en az üç yıl tecrübeli olmaları gerekmektedir. (SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, 17. madde)

#### **20. Şirket'in Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri**

Yönetim Kurulu, Şirket misyonunu belirleyerek kamuya açıklamıştır. Misyonumuz, çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır mekanlar oluşturmak; istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılıkla hissedarlarımız için paylaşılabılır değeri en yüksek noktalara çıkarmaktır. Vizyonumuz, gerçekleştirdiğimiz projelerin yanı sıra iş yapış biçimimiz, organizasyonel yapımız, kurumsal değerlerimiz ve yönetim anlayışımızla sektörümüzde küresel ölçekte örnek bir kurum olmaktır. Portföy büyüklüğümüzü istikrarlı bir şekilde yıllar itibariyle artırarak büyümeyi sürekli kılmak da vizyonumuz içindedir.

Yönetim Kurulu olağanüstü durum olmadığı sürece, ayda bir düzenli olarak toplanarak Şirket'in hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını gözden geçirmektedir. Söz konusu konuları içeren detaylı faaliyet raporu toplantı tarihinden en az bir hafta önce Yönetim Kurulu üyelerinin incelemelerine sunulmaktadır.

Kamuya açıklanan misyonu çerçevesinde çalışmalarına devam eden Şirketimiz, kurulduğu günden bu yana akılcı yatırımlarıyla ve kaynaklarını etkin bir şekilde değerlendirerek istikrarlı büyümesini sürdürmektedir.

Şirketimiz, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandırmayı hedeflediği için sektördeki değer arttırıcı fırsatların geçtiğimiz dönem içinde de takipçisi olmuştur.

#### **21. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması**

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü, 2005 yılından bu yana Şirket bünyesinde faaliyet göstermektedir. Söz konusu birim, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin Şirket Risk Politikası ve buna bağlı Şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda sırasıyla Şirket Üst Yönetimi'ne, Şirket Risk Komitesi'ne ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapmaktadır.

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel risk örnekleri verilmektedir. Şirket Üst Yönetimi, böylece, söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin gerekli tedbirlerin alınmasını ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesini amaçlamaktadır.

İç Kontrol Birimi'ne ilişkin yasal bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle bir İç Kontrol Birimi oluşturulmamıştır. Ayrıca, Şirket'in faaliyet konusu, işleyişi ve çalışan sayısı dikkate alındığında bağımsız bir iç kontrol mekanizmasına ihtiyaç duyulmamaktadır. Bir birim olarak iç kontrol mekanizması Şirketimizde kurulmamış olsa da, faaliyetleri itibariyle, Şirketimizde çoklu kontrol sistemi mevcuttur ve iç denetim ihtiyacı tamamen karşılanmaktadır.

## 22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumluluklarına Şirket Esas Sözleşmesi'nin 16. maddesinde yer verilmiştir. Bu madde çerçevesinde, 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.

## 23. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Genel Müdür'ün önerisi ve Yönetim Kurulu Başkanı'nın bilgisi dahilinde belirlenmektedir. Toplantı çağrısı Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili tarafından yapılmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13. maddesi çerçevesinde, üyelerin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkan tanınmıştır. Yönetim Kurulu toplantılarına Denetim Kurulu üyeleri de davet edilmekte ve üyelere gönderilen raporların aynısı denetçilere de gönderilmektedir. Gerek üyelerin gerekse denetçilerin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunda Genel Müdür Asistanı görevlendirilmiştir. Yönetim Kurulu, dönem içinde yirmi sekiz (28) kez toplanmış ve kırk iki (42) adet karar almıştır.

SPK'nın GYO Tebliği 21. maddesinde belirtilen özellik arz eden kararların oybirliği ile alınması esastır. Kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde, İMKB'ye gönderilecek özel durum açıklaması ile kamuya duyurulması zorunlu tutulmaktadır. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır.

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

## 24. Şirket'le Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Faaliyetlerimizi düzenleyen, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. maddesine göre, Yönetim Kurulu üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden bu Tebliğ'in 4. maddesinin (g) bendi anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Ayrıca, Yönetim Kurulu üyeleri, TTK'nın 334. maddesi ile getirilen Şirket'le muamele yapma yasağından ve 335. maddesi ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için Ortaklık Genel Kurulu'ndan izin alamazlar.

Tebliğin söz konusu maddesi çerçevesinde, bu hususa Ortaklık Esas Sözleşmesi'nde yer verilmesi zorunlu tutulmuştur.

Dönem içinde, Yönetim Kurulu üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

## 25. Etik Kurallar

Etik Kurallar, Yönetim Kurulu tarafından, 2003 yılı içinde, "Hissedarlar," "Faaliyet Standartları," "Çalışanlar" ve "Müşteriler-Tedarikçiler-Ortaklar" başlıkları altında oluşturularak, Şirket internet sitesinde yayınlanmış ve kamuya duyurulmuştur. Oluşturulan bu esaslara bağlı kalmaktadır.

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

SPK'nın Seri: X, No: 19 sayılı tebliği gereği, icrada görevli olmayan iki Yönetim Kurulu üyesinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite kurulmuştur. Söz konusu komitenin üyeleri arasında bağımsız üye bulunmamaktadır.

Dönem içinde, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği, Şirketimizin maruz kaldığı risklerin sistemli bir şekilde yönetilmesi amacıyla, risk yönetiminin en üst düzeydeki organı olarak görev yapmak ve Risk Yönetim Sistemi'ni Yönetim Kurulu'na karşı temsil etmek üzere "Risk Komitesi" kurulmuştur.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunu izlemek ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmak üzere "Kurumsal Yönetim Komitesi" oluşturulmuştur.

## 27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 26.03.2007 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 1.675 YTL, denetçilere ise net 1.000 YTL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir.

Dönem içinde, Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve yöneticilerine borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.



**İř Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. ve İştiraki**

**31 Aralık 2007 Tarihi itibariyle Seri: XI**

**No: 25 Sayılı Tebliğe Göre Hazırlanan**

**Konsolide Mali Tablolar**





## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu'na  
İstanbul

### 1 OCAK-31 ARALIK 2007 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ve müşterek yönetime tabi ortaklığının (birlikte "Grup") 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla oransal konsolidasyon yöntemine göre hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiştir.

#### Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca 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 Kurulunca 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, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve müşterek yönetime tabi ortaklığının 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 12 Şubat 2008

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU**

Murat Aytoğu  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BİLANÇO (YTL)****(SERİ: XI, NO: 25-KONSOLİDE)**

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş 31.12.2007	Geçmiş 31.12.2006
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Cari/Dönen Varlıklar</b>		<b>133.280.045</b>	<b>32.744.292</b>
Hazır Değerler	4	98.176.939	23.678.815
Menkul Kıymetler (net)	5	22.238.507	500.838
Ticari Alacaklar (net)	7	3.154.496	4.347.453
Finansal Kiralama Alacakları (net)		0	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	7.076.816	228.026
Diğer Alacaklar (net)	10	1.175.465	2.547.120
Canlı Varlıklar (net)		0	0
Stoklar (net)		0	0
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar (net)		0	0
Ertelenen Vergi Varlıkları	11	0	0
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	12	1.457.822	1.442.040
<b>Cari Olmayan/Duran Varlıklar</b>		<b>765.824.146</b>	<b>853.776.264</b>
Ticari Alacaklar (net)	7	0	0
Finansal Kiralama Alacakları (net)		0	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	0	0
Diğer Alacaklar (net)	10	0	0
Finansal Varlıklar (net)	13	0	0
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	14	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	15	741.505.566	782.614.790
Maddi Varlıklar (net)	16	24.249.031	71.089.832
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	17	68.053	71.013
Ertelenen Vergi Varlıkları	11	0	0
Diğer Cari Olmayan/Duran Varlıklar	12	1.496	629
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>899.104.191</b>	<b>886.520.556</b>

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BİLANÇO (YTL)  
(SERİ: XI, NO: 25-KONSOLİDE)**

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2007	Geçmiş 31.12.2006
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>15.543.816</b>	<b>57.955.447</b>
Finansal Boçlar (net)	6	0	0
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları (net)	6	0	0
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	727.623	351.271
Ticari Borçlar (net)	7	2.248.304	4.921.955
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	591.350	1.187.957
Alınan Avanslar	18	7.764.379	47.253.266
Devam Eden İnşaat Sözleşmeleri Hakediş Bedelleri (net)		0	0
Borç Karşılıkları	20	27.125	36.204
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	11	0	0
Diğer Yükümlülükler (net)	12	4.185.035	4.204.794
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>352.103</b>	<b>299.073</b>
Finansal Borçlar (net)	6	0	0
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	0	0
Ticari Borçlar (net)	7	162.964	157.041
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	0	0
Alınan Avanslar	18	0	0
Borç Karşılıkları	20	185.879	139.993
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	11	3.260	2.039
Diğer Yükümlülükler (net)	12	0	0
<b>ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÖZSERMAYE</b>		883.208.272	828.266.036
<b>Sermaye</b>	<b>22</b>	<b>450.000.000</b>	<b>329.966.000</b>
<b>Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sermaye Yedekleri</b>	<b>23</b>	<b>240.612.911</b>	<b>344.148.611</b>
Hisse Senetleri İhraç Primleri		423.981	423.981
Hisse Senedi İptal Kârları		0	0
Yeniden Değerleme Fonu		0	0
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu		0	0
Öz Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları		240.188.930	343.724.630
<b>Kâr Yedekleri</b>	<b>24</b>	<b>6.854.498</b>	<b>2.657.571</b>
Yasal Yedekler		3.034.728	1.965.386
Statü Yedekleri		0	0
Olağanüstü Yedekler		3.818.515	571
Özel Yedekler		1.255	691.614
Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları		0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
<b>Net Dönem Kârı/Zararı</b>		<b>54.942.236</b>	<b>48.750.382</b>
<b>Geçmiş Yıllar Kâr/Zararları</b>	<b>25</b>	<b>130.798.627</b>	<b>102.743.472</b>
<b>TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>899.104.191</b>	<b>886.520.556</b>

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****GELİR TABLOSU (YTL)  
(SERİ: XI, NO: 25 - KONSOLİDE)**

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2007	Geçmiş 31.12.2006
<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>			
Satış Gelirleri (net)	33	212.702.779	59.058.099
Satışların Maliyeti (-)	33	(147.985.423)	(50.199.342)
Hizmet Gelirleri (net)	33	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/faiz+temettü+kira (net)	33	123.935	34.392
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>64.841.291</b>	<b>8.893.149</b>
Faaliyet Giderleri (-)	34	(4.183.711)	(3.238.650)
<b>NET ESAS FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>60.657.580</b>	<b>5.654.499</b>
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Kârlar	35	19.281.106	49.753.519
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	35	(24.871.556)	(6.576.613)
Finansman Giderleri (-)	36	0	0
<b>FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>55.067.130</b>	<b>48.831.405</b>
Net Parasal Pozisyon Kâr/Zararı	37	0	0
<b>ANA ORTAKLIK DIŞI KÂR/ZARAR</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VERGİ ÖNCESİ KÂR/ZARAR</b>		<b>55.067.130</b>	<b>48.831.405</b>
Vergiler	38	(124.894)	(81.023)
<b>NET DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>		<b>54.942.236</b>	<b>48.750.382</b>
<b>HİSSE BAŞINA KAZANÇ</b>	<b>39</b>	<b>0,1221</b>	<b>0,1083</b>

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

**31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU  
(SERİ: XI, NO: 25-KONSOLİDE)**

	Sermaye		Hisse Senetleri		Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi		Yasal Olağanüstü Yedekler		Özel Yedekler		Net Dönem Kârı		Geçmiş Yıllar Kârları		Toplam		
	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	
<b>1 Ocak 2006 tarihi itibarıyla</b>	<b>329.966.000</b>	<b>423.981</b>	<b>343.724.630</b>	<b>1.095.099</b>	<b>571</b>	<b>470.841</b>	<b>34.094.657</b>	<b>85.741.929</b>	<b>795.517.708</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler:																	
Sermaye artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hisse satış kârı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yasal yedekler	-	-	-	870.287	-	-	-	-	-	-	-	-	(870.287)	-	-	-	-
Olağanüstü yedekler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Özel yedeklere transfer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş yıllar kârlarına transfer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ödenen temettü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Net dönem kârı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
																	48.750.382
<b>31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla</b>	<b>329.966.000</b>	<b>423.981</b>	<b>343.724.630</b>	<b>1.965.386</b>	<b>571</b>	<b>691.614</b>	<b>48.750.382</b>	<b>102.743.472</b>	<b>828.266.036</b>	<b>691.614</b>	<b>48.750.382</b>	<b>102.743.472</b>	<b>828.266.036</b>	<b>828.266.036</b>	<b>828.266.036</b>	<b>828.266.036</b>	<b>828.266.036</b>
<b>1 Ocak 2007 tarihi itibarıyla</b>	<b>329.966.000</b>	<b>423.981</b>	<b>343.724.630</b>	<b>1.965.386</b>	<b>571</b>	<b>691.614</b>	<b>48.750.382</b>	<b>102.743.472</b>	<b>828.266.036</b>	<b>691.614</b>	<b>48.750.382</b>	<b>102.743.472</b>	<b>828.266.036</b>	<b>828.266.036</b>	<b>828.266.036</b>	<b>828.266.036</b>	<b>828.266.036</b>
Transferler:																	
Sermaye artırımı	103.535.700	-	(103.535.700)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yasal yedekler	-	-	-	1.069.342	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Olağanüstü yedekler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Özel yedeklere transfer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş yıllar kârlarına transfer	16.498.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Net dönem kârı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
																	54.942.236
<b>31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla</b>	<b>450.000.000</b>	<b>423.981</b>	<b>240.188.930</b>	<b>3.034.728</b>	<b>3.818.515</b>	<b>1.255</b>	<b>54.942.236</b>	<b>130.798.627</b>	<b>883.208.272</b>	<b>1.255</b>	<b>54.942.236</b>	<b>130.798.627</b>	<b>883.208.272</b>	<b>883.208.272</b>	<b>883.208.272</b>	<b>883.208.272</b>	<b>883.208.272</b>

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU  
(SERİ: XI, NO: 25 - KONSOLİDE)**

	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2007 YTL	1 Ocak- 31 Aralık 2006 YTL
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>			
<b>Net dönem kârı</b>		<b>54.942.236</b>	<b>48.750.382</b>
Net dönem kârını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
Maddi varlıkların amortismanı	16	216.629	112.571
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanı	15	20.682.853	33.782.163
Maddi olmayan varlıkların amortismanı	17	30.713	39.667
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar		(11.821.744)	(45.404.190)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili değer düşüklüğü		22.210.504	2.572.305
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri		(56.181.055)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı (net)		8.867.920	2.752.732
Şüpheli ticari alacak giderleri		9.864	-
Tahakkuk eden menkul kıymet geliri		939.024	-
Kıdem tazminatı karşılığı	20	45.886	33.952
Vergi karşılığı	38	124.894	81.023
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit akımı		40.067.724	42.720.605
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	40	(46.707.320)	12.631.791
Faaliyetlerden elde edilen nakit		(6.639.596)	55.352.396
Ödenen vergiler	20	(132.752)	(48.157)
Ödenen kıdem tazminatı	20	-	(2.143)
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit</b>		<b>(6.772.348)</b>	<b>55.302.096</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>			
Menkul kıymetlerdeki değişim (net)		(22.676.692)	22.446.573
Maddi varlık alımları	16	(30.120.955)	(697.465)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	15,16	(6.095.117)	(75.834.142)
Satılan yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen nakit		140.190.989	-
Maddi olmayan varlık alımları	17	(27.753)	(38.856)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit</b>		<b>81.270.472</b>	<b>(54.123.890)</b>
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>			
Ödenen temettüler		-	(16.002.054)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit</b>		<b>-</b>	<b>(16.002.054)</b>
<b>HAZIR DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>		<b>74.498.124</b>	<b>(14.823.848)</b>
<b>DÖNEM BAŞI HAZIR DEĞERLER</b>	<b>4</b>	<b>23.678.815</b>	<b>38.502.663</b>
<b>DÖNEM SONU HAZIR DEĞERLER</b>	<b>4</b>	<b>98.176.939</b>	<b>23.678.815</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

#### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleri ile 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 A.Ş.'dir. Şirket'in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 4.Levent İstanbul/Türkiye'dir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak 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 2007 tarihi itibarıyla personel sayısı 32'dir. (2006 Personel Sayısı 29'dur).

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

Konsolide mali tablolara ilişkin dipnotlarda Şirket ve müşterek yönetime tabi ortaklığı Kanyon birlikte ("Grup") olarak anılacaktır.

#### 2. MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### Uygulanan Muhasebe Standartları:

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), 15 Kasım 2003 tarihinde Seri XI, No: 25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i yayımlamış bulunmaktadır. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2005 tarihinden sonra sona eren ilk ara mali tablolardan geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Şirket, defterlerini ve kanuni mali tablolarını ("Kanuni Mali Tablolar") Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. Ekli mali tablolar SPK tarafından yayımlanan Seri XI No: 25 sayılı Tebliğ'e uygun olarak Şirket'in yasal kayıtlarına yapılan düzeltmeleri ve sınıflamaları da içermektedir. Şirket mali tablolarını, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine (SPK Muhasebe Standartları) uygun olarak hazırlamaktadır.

##### Mali Tabloların Hazırlanma Esasları:

SPK, Seri: XI, No: 25 sayılı Tebliğ ile kapsamlı bir muhasebe ilkeleri seti yayımlamıştır. Anılan Tebliğde, alternatif olarak Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) ve Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC) tarafından çıkarılmış olan muhasebe standartlarının uygulanmasının da, SPK Muhasebe Standartlarına uyulmuş sayılacağı belirtilmiştir. Ekli konsolide mali tablolar ve dipnotlar, yukarıda bahsedilen SPK'nın Seri: XI, No: 25 sayılı Tebliği çerçevesinde hazırlanmış ve SPK tarafından 20 Aralık 2004 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi:

1 Ocak 2005 tarihinden önceki dönemlerde düzenlenen mali tablolarda, Türk Para'sının satın alma gücündeki değişiminin gösterilmesi amacıyla, “Hiperenflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“Seri XI No: 20 sayılı Tebliğ”) hükümlerince öngörüldüğü üzere genel fiyat endeksleri kullanılarak enflasyon düzeltmeleri yapılmıştır. Seri XI No: 20 sayılı Tebliğ, hiperenflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini öngörmektedir.

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı toplantısında, yüksek enflasyon döneminin sona erdiği; ayrıca, yüksek enflasyon döneminin devamına ilişkin diğer emarelerin de büyük ölçüde ortadan kalktığı hususları çerçevesinde, 2005 yılında mali tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulamasına son verilmesine karar verilmiş, dolayısıyla 1 Ocak 2005 tarihinden sonra enflasyon muhasebesi uygulanmamıştır.

#### Konsolidasyon Esasları:

Ekte sunulan konsolide mali tablolar, SPK'nın Seri: XI No: 25 sayılı Tebliği'nin öngördüğü şekilde ana ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklığın mali tablolarını kapsamaktadır. Konsolidasyon kapsamındaki ana ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklığa ait mali tablolarda yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderler müşterek yönetime tabi ortaklığın ana ortaklığa isabet eden %50 oranındaki işletmedeki payı dikkate alınarak ana ortaklığın mali tablolarındaki benzer kalemlerle birlikte toplanarak konsolide edilmektedir. Bu işlemler sonucu oluşturulan konsolide mali tablolarda ana ortaklık dışı özsermaye ve ana ortaklık dışı gelir-gider hesaplarına ilişkin tutarları bulunmamaktadır.

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Mali Tablolarının Düzeltilmesi:

Mali tablolardaki sayısal veriler önceki dönemle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Mali tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılır.

#### Netleştirme/Mahsup:

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması, veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilir.

### 3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Ekteki konsolide mali tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

#### a. Hasılat:

Grup'un hasılatı dönem içinde elde edilen kira gelirleri ile gayrimenkul satışı gelirlerinden oluşmakta olup, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

#### b. Maddi Varlıklar:

Maddi varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüşleri ayrılarak kayıtlara yansıtılmıştır.

Maddi varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre varlıklara giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Maddi varlıkların ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
Makina ve cihazlar	4-5 yıl
Taşıtlar, döşeme ve demirbaşlar	4-5 yıl
Özel maliyetler	4-5 yıl

#### c. Maddi Olmayan Varlıklar:

Maddi olmayan 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 varlık itfa payları gelir tablosunda, ilgili varlıkların tahmini ekonomik 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 varlıklar için kullanılan itfa oranı yıllık %20'dir.

#### ç. Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Ertelenmiş vergi aktifi ve finansal varlıklar dışındaki her varlık, her bir bilanço tarihinde, sözkonusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığının tespiti için değerlendirilir. Bir varlığın kayıtlı değeri, tahmini ikame değerinden büyük ise değer düşüklüğü karşılığı ayırmak gerekmektedir. İkame değeri, varlığın net satış değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir. Kullanım değeri, varlığın sürekli kullanımı sonucu gelecekte elde edilecek tahmini nakit girişlerinin ve kullanım ömrü sonundaki satış değerinin toplamının bugünkü değeridir.

#### d. Borçlanma Maliyetleri:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi özellikli bir varlığın elde edilmesi ya da inşası ile doğrudan ilişkisi bulunan borçlanma maliyetleri sözkonusu özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktiveleştirilmektedir. Bunun dışında kalan bütün borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

#### e. Finansal Araçlar:

Finansal araçlar finansal aktifler ve finansal pasiflerden oluşmaktadır. Finansal araçlar Grup'un ticari aktivite ve faaliyetlerinin temelini oluşturmaktadır. Bu enstrümanlarla ilgili riskler Grup'un aldığı toplam riskin çok önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Finansal araçlar Grup'un bilançosundaki kredi, piyasa ve likidite risklerini her açıdan etkilemektedir.

Kayıtlara ilk alındıktan sonra ticari alacaklar, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar, aktif piyasalarda borsa fiyatı bulunmayan ve güvenilir bir şekilde değeri ölçülemeyen varlıklar dışındaki bütün finansal aktifler makul değerleriyle değerlendirilmektedir. Makul değerleriyle değerlendirilmeyen ve vadeleri sabit olan varlıklar iskonto edilmiş değerleriyle, vadeleri sabit olmayanlar maliyetleriyle muhasebeleştirilir. Finansal varlıkların değerlemeleri değer düşüş karşılığı için periyodik olarak kontrol edilir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

Makul değer, istekli alıcı ve satıcıların biraraya geldiği piyasalarda bir aktifin başka bir varlıkla değiştirilebileceği veya bir taahhütün yerine getirilebileceği değerdir. Bir finansal aracın piyasa değeri, aktif bir pazarın mevcudiyeti durumunda, satıştan elde edilebilecek tutara veya satın almadan doğabilecek borca eşittir.

Finansal araçların tahmini makul değeri Grup tarafından piyasalara ilişkin bilgiler ve gerekli değerlendirme yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, makul değer belirlenmesinde kullanılan piyasa verilerinin yorumlanmasına gerek duyulmaktadır.

Banka mevduatı ve alacaklar karşı tarafın anlaşmanın şartlarını yerine getirememesi durumunda, Grup'un finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek önemli finansal araçlardır.

Bazı finansal varlıkların maliyet değerine eşit olan kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli nitelikleri nedeniyle makul değerlerine eşit olduğu varsayılmaktadır.

Aşağıda her finansal aracın tahmini makul değerini belirlemede kullanılan yöntemler ve varsayımlar belirtilmiştir.

**Hazır değerler:** Yabancı para cinsinden kasa ve banka bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlendirilmiştir. Bilançodaki nakit ile bankadaki mevduatın mevcut değeri, bu varlıkların tahmini makul değerleridir.

**Menkul kıymetler:** Borsalarda işlem gören menkul kıymetler için makul değerler borsa rayıçları veya piyasa değerleri kullanılarak bulunur. Piyasa değeri bilinmeyenler için defter değeri tahmini makul değerleridir.

**Ticari alacaklar ve ticari borçlar:** Tahsili şüpheli alacaklar karşılığı sonrası ticari alacaklar ile ticari borçların bilançodaki mevcut değerleri, tahmini makul değerleridir.

**İlişkili taraflardan alacaklar/borçlar:** İlişkili taraflardan alacaklar/borçların bilanço değerleri makul değer olarak kabul edilir.

#### **Kredi Riski:**

Grup'un kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Grup yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum gözönüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayırdıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

#### **Piyasa Riski:**

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin ve diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Grup'u olumsuz etkileyecek değişimlerdir. Grup için esas önemli riskler kurdaki ve faizdeki değişimlerdir.

#### **Likidite Riski:**

Grup genellikle kısa vadeli finansal araçlarını nakite çevirerek; örneğin alacaklarını tahsil ederek, menkul kıymetlerini elden çıkararak, kendisine fon yaratmaktadır. Bu araçlardan elde edilen tutarlar makul değerleri ile kayıtlarda yer almaktadır.

#### **f. İşletme Birleşmeleri:**

Bulunmamaktadır.

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

### **31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

#### **g. Kur Değişiminin Etkileri:**

Grup'un yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (YTL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak YTL'ye çevrilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak YTL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil/teciyelerinden kaynaklanan kambiyo kârları/zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

#### **ğ. Hisse Başına Kazanç:**

Hisse başına kazanç miktarı, dönem kâr/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

#### **h. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; net dönem kârına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

#### **ı. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar:**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması; yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumlarında karşılık konsolide mali tablolarda yer almaktadır.

#### **i. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

#### **j. Kiralama İşlemleri:**

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, alım tarihindeki makul değerleriyle Grup'a ait bir varlık olarak kaydedilmektedir. Kiralayana karşı yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Toplam finansal kiralama taahhütü ile varlığın makul değeri arasındaki farkın oluşturduğu finansal giderler, her muhasebe dönemine düşen yükümlülüğün sabit faiz oranı ile dağıtılması suretiyle kiralama süresi boyunca olduğu döneme ait gelir tablosuna kaydedilir.

#### **k. İlişkili Taraflar:**

Ekteki mali tablolarda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissedarları, onların sahibi olduğu şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer kişiler ve kuruluşlar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmıştır.

#### **l. Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması:**

Grup Türkiye'de ve sadece gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösterdiği için finansal bilgilerini bölümlere göre raporlamamıştır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

#### m. Durdurulan Faaliyetler:

Bulunmamaktadır.

#### n. Devlet Teşvik ve Yardımları:

Bulunmamaktadır.

#### o. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, bilanço tarihi itibarıyla ekli konsolide mali tablolarda elde etme maliyetlerinden, birikmiş amortisman ve var ise birikmiş değer düşüklüklerinden arındırılmış şekliyle değerlendirilmektedir.

Şirket'in mülkiyetindeki Ankara İş Kule Binası, İstanbul İş Kuleleri Kompleksi, Seven Seas Oteli, Maslak Petrol Ofisi Binası, Kanyon Alışveriş Merkezi, Real Hipermarket Binası ve çevresindeki arsalar, Mallmarine Alışveriş Merkezi, İş Bankası'nın Ankara Merkez ve Kızılay Şube Binaları ile Antalya Merkez Şube Binası kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu için, bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak gösterilmiştir. Bu gayrimenkullerin dışındaki, Şirket'in kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ile gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkuller ise maddi varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

#### ö. Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

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 sifra 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 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

#### p. Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatları:

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve mali tablolara yansıtılmıştır.

#### r. Emeklilik Planları:

Bulunmamaktadır.

#### s. Tarımsal Faaliyetler:

Bulunmamaktadır.

**31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

**ş. Nakit Akım Tablosu:**

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin hazır değerlerdeki değişimler; esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanmıştır. Hazır değerler, kısa vadeli yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan kasa, banka gibi varlıklardır.

**t. Menkul Kıymetler:**

Grup, menkul kıymetler portföyünü aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır:

**Alım satım amaçlı finansal varlıklar:**

Alım satım amaçlı finansal varlıklar kısa vadeli fiyat hareketleri veya marjinlere bağlı olarak kâr etmek amacıyla portföye alınan kıymetlerdir. Kayıtlara alındıktan sonra alım satım amaçlı finansal varlıklar güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması koşuluyla makul değerleriyle değerlendirilmektedir. Alım satım amaçlı finansal varlıklara ilişkin kâr veya zararlar ilgili dönemin net kâr veya zararı içerisinde gösterilmektedir.

Yatırım fonu katılma belgeleri piyasa değerleriyle, hisse senetlerinin kayıtlı değerleri piyasa fiyatlarıyla gösterilmektedir.

Borsalarda işlem gören menkul değerler için makul değer borsa rayiçleri veya piyasa değerleri kullanılarak bulunur. Aktif bir piyasadaki fiyat kotasyonları makul değere ilişkin en iyi kanıttır. Elde bulundurulmuş bir varlık için uygun piyasa kotasyonu, bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emri iken, güncel en iyi alış emirlerinin bulunmaması durumunda; işlem tarihi ile bilanço tarihi arasında ekonomik koşullarda önemli bir değişiklik olmadığı sürece, en yakın zamanlı gerçekleşen işlemin fiyatı, cari makul değere ilişkin bir kanıttır.

Buna istinaden, borsalarda işlem görmeye birlikte bilanço tarihinde işlem görmeyen menkul kıymetler için en iyi alış ve en iyi satış emirleri, en iyi alış ve/veya en iyi satış emirlerinin bulunmaması halinde ise gerçekleşen en yakın zamanlı işlem fiyatları tahmini makul değerler olarak dikkate alınmaktadır.

**4. HAZIR DEĞERLER**

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
	YTL	YTL
Kasa	6.191	1.113
Vadesiz mevduat	130.185	55.002
Vadeli mevduat	97.912.091	23.622.700
Ters repo işlemlerinden alacaklar	128.472	-
	<b>98.176.939</b>	<b>23.678.815</b>

**Vadeli Mevduat:**

Para cinsi	Faiz Oranı	Vade	31 Aralık 2007
			YTL
ABD Doları	%4,20 - 4,45	11.01.2008 - 12.03.2008	75.319.067
Euro	%3,75	16.01.2008 - 17.03.2008	22.593.024
			<b>97.912.091</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2006
Para cinsi	Faiz Oranı	Vade	YTL
ABD Doları	%4,00 - 4,25	29.01.2007	4.656.057
Euro	%3,00 - 3,40	18.01.2007	18.966.643
			<b>23.622.700</b>

Ters Repo İşlemlerinden Alacaklar:			31 Aralık 2007
Para cinsi	Faiz Oranı	Vade	YTL
YTL	%16,12	02.01.2008	128.472
			<b>128.472</b>

## 5. MENKUL KIYMETLER (NET)

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
	YTL	YTL
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	22.238.507	500.838
	<b>22.238.507</b>	<b>500.838</b>

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2007
	Maliyet	Makul Değeri
	YTL	YTL
<b>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</b>		
Devlet tahvili/Hazine bonosu	17.086.449	18.004.593
Yatırım fonu	4.148.752	4.233.914
	<b>21.235.201</b>	<b>22.238.507</b>

	31 Aralık 2006	31 Aralık 2006
	Maliyet	Makul Değeri
	YTL	YTL
<b>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</b>		
Yatırım fonu	500.838	500.838
	<b>500.838</b>	<b>500.838</b>

31 Aralık 2007 tarihinde ticari amaçla elde tutulan hazine bonolarının ve devlet tahvillerinin yıllık faiz oranları%23,29 ve%15,55 arasındadır (2006: Yoktur).

## 6. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle finansal borç bulunmamaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

#### 7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (NET)

	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
<b>Ticari Alacaklar:</b>		
Müşterilerden alacaklar	3.154.496	4.079.978
Alacak senetleri	-	267.475
Şüpheli ticari alacaklar	9.864	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(9.864)	-
	<b>3.154.496</b>	<b>4.347.453</b>
<b>Ticari Borçlar:</b>		
Satıcılara borçlar	2.209.093	4.375.837
Alınan depozito ve teminatlar	39.211	546.118
	<b>2.248.304</b>	<b>4.921.955</b>

#### Uzun Vadeli

<b>Ticari Borçlar:</b>		
Alınan depozito ve teminatlar	162.964	157.041
	<b>162.964</b>	<b>157.041</b>

#### 8. FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI VE BORÇLARI (NET)

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla finansal kiralama alacak ve borcu bulunmamaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

#### 9. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafı olan müşterek yönetime tabi ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş. (*)	6.988.200	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	67.661	102.107
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	80.096
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	45.713
Tag Soft Araştırma ve Geliştirme A.Ş.	20.955	-
Diğer	-	110
	<b>7.076.816</b>	<b>228.026</b>
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	516.059	696.709
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	-	431.069
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	29.381	31.779
Ortaklara Borçlar	27.717	27.548
İş Net Elektronik Hizmetleri A.Ş.	1.754	-
T.İş Bankası Kültür Yayınları Ltd. Şti.	15.930	-
Diğer	509	852
	<b>591.350</b>	<b>1.187.957</b>

Mali tabloların bütünlüğünü bozmamak adına Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde tuttuğu 98.038.698 YTL (31 Aralık 2006: 23.677.599 YTL) banka mevduat hesapları hazır değerler altında gösterilmiştir.

(\*) 6.988.200 YTL (6.000.000 Amerikan Doları) tutarındaki iş avansı, İzmir ili, Konak ilçesi, 1. Bölge, Mersinli Mahallesi'nde kain tapunun 296 Pafta, 3324 Ada ve 106 no'lu parselinde kayıtlı toplam 18.392 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ve mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş. ait taşınmazın proje geliştirmek üzere satın alınması için Türkiye İş Bankası A.Ş.'ne verilmiştir.

Bu avans karşılığında ilgili sözleşmeye uygun olarak taraflar arasında "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmış ve tapuya şerh konulmuştur, söz konusu taşınmazın tapusunun devri tarihinde arsanın sözleşme tarihi itibarıyla ekspertiz değerinin kalan kısmı olan 6.000.000 Amerikan Doları Türkiye İş Bankası A.Ş. ödenecektir.

Bu sözleşme kapsamında belirlenmiş toplam arsa satış bedeli; ekspertiz şirketince tespit edilen 12.000.000 ABD Doları'na ilave olarak arsa üzerinde geliştirilecek konut, ev ofis ve alışveriş merkezi projesinin, konut ve ev ofis olarak inşaa edilecek kısmının satılması halinde elde edilecek net kârın, söz konusu kısmın kiralanması halinde ise elde edilen net gelirin %50'sinin ödenmesi ve alışveriş merkezi bloğunda yer alacak brüt 400 m<sup>2</sup>'lik bir bağımsız bölümün 10 yıl süre ile Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tasarrufuna bırakılması şeklinde ödenecektir.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

	1 Ocak-31 Aralık 2007 YTL	1 Ocak-31 Aralık 2006 YTL
<b>İlişkili taraflardan kira gelirleri</b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	5.686.847	5.208.826
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.584.278	2.322.978
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.743.206	1.547.309
İş Faktoring A.Ş.	138.412	143.600
İş Finansal Kiralama A.Ş.	678.616	696.100
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.167.250	1.340.363
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.311.870	1.205.043
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	9.125.999	9.599.788
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	52.367	62.577
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	104.513	124.771
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	4.717	5.164
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	296.502	221.984
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	123.366	124.499
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	428.012	286.409
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	15.484	14.797
	<b>23.461.439</b>	<b>22.904.206</b>
<b>İlişkili taraflardan mevduat faiz gelirleri</b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.356.609	806.532
	<b>2.356.609</b>	<b>806.532</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</b>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.318.878	1.642.767
	<b>1.318.878</b>	<b>1.642.767</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen bina işletim ve yönetim ücreti</b>		
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	901.337	694.819
	<b>901.337</b>	<b>694.819</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen banka komisyon ve havale giderleri</b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	63.945	18.199
	<b>63.945</b>	<b>18.199</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

	1 Ocak-31 Aralık 2007 YTL	1 Ocak-31 Aralık 2006 YTL
<b>İlişkili taraflara ödenen komisyon giderleri</b>		
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	11.294	30.867
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	52.692
	<b>11.294</b>	<b>83.559</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen internet servis sağlama giderleri</b>		
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	42.709	19.110
	<b>42.709</b>	<b>19.110</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen yönetim ve denetim kurulu ücreti</b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	138.643	132.372
	<b>138.643</b>	<b>132.372</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen sermaye artırım komisyon bedeli</b>		
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	13.125	16.800
	<b>13.125</b>	<b>16.800</b>
<b>İlişkili taraflardan repo faiz gelirleri</b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	16.483	2.671
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	13.365	-
	<b>29.848</b>	<b>2.671</b>
<b>İlişkili taraflardan yatırım fonu faiz gelirleri</b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	293.216	234.087
	<b>293.216</b>	<b>234.087</b>
<b>Üst yönetime sağlanan toplam fayda ve hizmetler</b>		
Üst yönetime sağlanan toplam fayda ve hizmetler	459.200	368.442
	<b>459.200</b>	<b>368.442</b>

## 10. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
<b>Diğer Alacaklar</b>		
Kısa vadeli diğer alacaklar	405.925	667.579
Devreden KDV	95.026	928.001
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	377.108	-
İş avansları	297.406	951.540
	<b>1.175.465</b>	<b>2.547.120</b>
<b>Diğer Yükümlülükler</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	683.354	317.133
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	44.098	33.884
Diğer	171	254
	<b>727.623</b>	<b>351.271</b>

**31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

**11. ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (NET)**

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. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kazançları, geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Bu yüzden ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Şirket'in konsolide edilen iştirakinin vergiye esas yasal mali tabloları ile Seri XI No: 25 sayılı Tebliğe göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifi muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile SPK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar amortisman farkları ve kıdem tazminatı karşılığı tutarları üzerinden hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi hesaplamasında %20 (2006: %20) oranı kullanılmıştır.

	<b>31 Aralık 2007</b>	<b>31 Aralık 2006</b>
	<b>YTL</b>	<b>YTL</b>
<b>Ertelenmiş vergiye baz teşkil eden zamanlama farklılıkları:</b>		
Maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürlerindeki farklılıklar	27.242	17.339
Kıdem tazminatı karşılığı	(29.939)	(9.347)
Alacak borç reeskontu	19.000	2.205
	<b>16.303</b>	<b>10.197</b>
<b>Ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasifleri:</b>		
Maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürlerindeki farklılıklar	5.448	3.468
Kıdem tazminatı karşılığı	(5.988)	(1.869)
Alacak borç reeskontu	3.800	440
<b>Ertelenmiş vergi (aktifi)/pasifi</b>	<b>3.260</b>	<b>2.039</b>
<b>Ertelenmiş vergi pasifi hareketleri:</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.039	2.034
Ertelenmiş vergi (geliri)/gideri (not 38)	1.221	5
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık</b>	<b>3.260</b>	<b>2.039</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

#### 12. DİĞER CARİ/CARİ OLMAYAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
<b>Diğer Cari ve Dönen Varlıklar</b>		
Peşin ödenen sigorta giderleri	1.035.141	1.363.417
Peşin ödenen personel ve diğer giderler	116.861	78.623
İşletme geliri tahakkukları	203.915	-
Aidat geliri tahakkukları	101.906	-
	<b>1.457.822</b>	<b>1.442.040</b>
	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
<b>Diğer Cari Olmayan ve Duran Varlıklar</b>		
Peşin ödenen diğer giderler	1.496	629
	<b>1.496</b>	<b>629</b>
	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
<b>Diğer Cari ve Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	4.154.193	4.197.573
Gider tahakkukları	30.842	7.221
	<b>4.185.035</b>	<b>4.204.794</b>

(\*) Şirket'in gelecek aylara ait gelirler bakiyesi, cari dönemde Real projesi ile ilgili Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelleri ile diğer peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

#### 13. FİNANSAL VARLIKLAR (NET)

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle finansal varlık bulunmamaktadır.

#### 14. POZİTİF/NEGATİF ŞEREFİYE (NET)

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle pozitif/negatif şerefiye bulunmamaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

#### 15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (NET)

	Ankara		İstanbul		Seven		Masiak		Tatilya		Mallimarine		İş Bankası		İş Bankası		Kanyon		Hipermerket-		YTL	
	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL		YTL
<b>Maliyet değeri</b>																						
<b>1 Ocak 2007</b>																						
açılış bakiyesi	120.830.780	339.522.713	85.223.326	43.988.505	108.862.837	12.837.615	19.000.000	16.240.000	8.013.357	110.587.081	41.936.227	-	907.042.441									
Alımlar	1.042.426	77.018	578.470	4.247	24.387	61.685	-	-	-	2.779.557	1.037.794	489.533	6.095.117									
Çıkışlar	-	-	-	-	(15.216.789)	-	-	-	-	(42.974.021)	-	-	(58.190.810)									
Transferler	-	-	-	-	(59.127.273)	-	-	-	-	-	-	-	59.127.273									
Diğer Gayrimenkullerden Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.472.561									
Değer düşüklüğü/ Konusu kalmayan karşılık	4.787.602	-	4.328.862	2.203.699	(18.943.381)	479.497	-	-	-	-	-	-	(7143.721)									
<b>31 Aralık 2007</b>																						
kapanış bakiyesi	126.660.808	339.599.731	90.130.658	46.196.451	15.599.781	13.378.797	19.000.000	16.240.000	8.013.357	113.366.638	-	93.089.367	881.275.588									
<b>Birikmiş amortismanlar</b>																						
<b>1 Ocak 2007</b>																						
açılış bakiyesi	24.710.780	41.566.627	29.093.326	6.368.505	17.462.837	1.657.615	791.667	676.667	333.793	1.279.789	486.045	-	124.427.651									
Dönem gideri	3.185.028	6.879.008	2.777.332	1.127.946	2.575.174	346.182	380.000	324.800	160.273	2.229.517	416.207	281.386	20.682.853									
Çıkışlar	-	-	-	-	(4.438.230)	-	-	-	-	-	(902.252)	-	(5.340.482)									
<b>31 Aralık 2007</b>																						
kapanış bakiyesi	27.895.808	48.445.635	31.870.658	7.496.451	15.599.781	2.003.797	1.171.667	1.001.467	494.066	3.509.306	-	281.386	139.770.022									
<b>31 Aralık 2006 itibarıyla</b>																						
net defter değeri	96.120.000	297.956.086	56.130.000	37.620.000	91.400.000	11.180.000	18.208.333	15.563.333	7.679.564	109.307.292	41.450.182	-	782.614.790									
<b>31 Aralık 2007 itibarıyla</b>																						
net defter değeri	98.765.000	291.154.096	58.260.000	38.700.000	-	11.375.000	17.828.333	15.238.533	7.519.291	109.857.332	-	92.807.981	741.505.566									
<b>31 Aralık 2007 itibarıyla</b>																						
geçerli ekspertiz değeri	98.765.000	370.840.000	58.260.000	38.700.000	-	11.375.000	22.300.000	18.630.000	12.070.000	259.925.000	-	105.000.000	995.865.000									

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

## 15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (NET) (DEVAMI)

Maliyet değeri	Ankara		İstanbul		Seven		Maslak Tatilya Eğlence		Solaris		İş Bankası		İş Bankası		İş Bankası		Kanyon Ofis		Toplam	
	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL		YTL
<b>1 Ocak 2006 açılış bakiyesi</b>	<b>115.740.853</b>	<b>339.231.892</b>	<b>60.673.721</b>	<b>39.441.045</b>	<b>101.547.965</b>	<b>11.847.215</b>	<b>19.000.000</b>	<b>16.240.000</b>	<b>8.013.357</b>	<b>8.013.357</b>	<b>16.240.000</b>	<b>19.000.000</b>	<b>16.240.000</b>	<b>8.013.357</b>	<b>8.013.357</b>	<b>16.240.000</b>	<b>19.000.000</b>	<b>16.240.000</b>	<b>8.013.357</b>	<b>711.736.048</b>
Alımlar	257.667	290.821	159.084	105.000	-	3.184	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.470.399
Çıkışlar	-	-	-	-	(3.436.861)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.436.861)
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151.868.665
Değer düşüklüğü/	4.832.260	-	24.390.521	4.442.460	10.751.733	987.216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.404.190
Konusu kalmayan karşılık	120.830.780	339.522.713	85.223.326	43.988.505	108.862.837	12.837.615	19.000.000	16.240.000	8.013.357	152.523.308	907.042.441	8.013.357	152.523.308	907.042.441	8.013.357	152.523.308	16.240.000	16.240.000	8.013.357	907.042.441
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>21.625.853</b>	<b>34.700.809</b>	<b>12.603.721</b>	<b>5.241.045</b>	<b>15.147.965</b>	<b>1.347.215</b>	<b>411.667</b>	<b>351.867</b>	<b>173.520</b>	<b>173.520</b>	<b>351.867</b>	<b>411.667</b>	<b>351.867</b>	<b>173.520</b>	<b>173.520</b>	<b>351.867</b>	<b>411.667</b>	<b>351.867</b>	<b>173.520</b>	<b>91.603.662</b>
Dönem gideri	3.084.927	6.865.818	16.489.605	1.127.460	3.273.046	310.400	380.000	324.800	160.273	1.765.834	33.782.163	160.273	1.765.834	33.782.163	160.273	1.765.834	324.800	324.800	160.273	33.782.163
Çıkışlar	-	-	-	-	(958.174)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(958.174)
<b>31 Aralık 2006</b>	<b>24.710.780</b>	<b>41.566.627</b>	<b>29.093.326</b>	<b>6.368.505</b>	<b>17.462.837</b>	<b>1.657.615</b>	<b>791.667</b>	<b>676.667</b>	<b>333.793</b>	<b>1.765.834</b>	<b>124.427.651</b>	<b>333.793</b>	<b>1.765.834</b>	<b>124.427.651</b>	<b>333.793</b>	<b>1.765.834</b>	<b>676.667</b>	<b>676.667</b>	<b>333.793</b>	<b>124.427.651</b>
<b>31 Aralık 2005 itibarıyla</b>	<b>94.115.000</b>	<b>304.531.083</b>	<b>48.070.000</b>	<b>34.200.000</b>	<b>86.400.000</b>	<b>10.500.000</b>	<b>18.588.333</b>	<b>15.888.133</b>	<b>7839.837</b>	<b>150.757.474</b>	<b>782.614.790</b>	<b>7839.837</b>	<b>150.757.474</b>	<b>782.614.790</b>	<b>7839.837</b>	<b>150.757.474</b>	<b>15.888.133</b>	<b>15.888.133</b>	<b>7839.837</b>	<b>620.132.386</b>
<b>net defter değeri</b>	<b>94.115.000</b>	<b>297.956.086</b>	<b>56.130.000</b>	<b>37.620.000</b>	<b>91.400.000</b>	<b>11.180.000</b>	<b>18.208.333</b>	<b>15.563.333</b>	<b>7679.564</b>	<b>150.757.474</b>	<b>782.614.790</b>	<b>7679.564</b>	<b>150.757.474</b>	<b>782.614.790</b>	<b>7679.564</b>	<b>150.757.474</b>	<b>15.563.333</b>	<b>15.563.333</b>	<b>7679.564</b>	<b>620.132.386</b>

**31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

Grup'un 31 Aralık 2007 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, grup ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 2007 Aralık ayı içerisinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Bilanço tarihi 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.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 57.661.509 YTL (2006: 55.332.299 YTL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 22.322.615 YTL'dir (2006: 14.817.927 YTL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

**16. MADDİ VARLIKLAR (NET)**

	Makina ve Ekipman YTL	Taşıtlar YTL	Demirbaşlar YTL	Yapılmakta Olan Yatırımlar YTL	Diğer Gayrimenkuller (*) YTL	Toplam YTL
<b>Maliyet değeri</b>						
<b>1 Ocak 2007 açılış bakiyesi</b>	<b>91.046</b>	<b>49.809</b>	<b>1.080.814</b>	<b>22.515</b>	<b>70.231.724</b>	<b>71.475.908</b>
Alımlar	26.756	88.927	300.658	27.286	29.677.328	30.120.955
Çıkışlar	(3.218)	-	(2.713)	(39.493)	(39.988.032)	(40.033.456)
Transferler	-	-	-	-	(33.472.561)	(33.472.561)
Değer düşüklüğü/konusu kalmayan karşılık	-	-	-	-	(3.245.041)	(3.245.041)
<b>31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi</b>	<b>114.584</b>	<b>138.736</b>	<b>1.378.759</b>	<b>10.308</b>	<b>23.203.418</b>	<b>24.845.805</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>						
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi	83.652	25.383	276.698	343	-	386.076
Dönem gideri	4.342	17.546	193.033	1.708	-	216.629
Çıkışlar	(3.218)	-	(2.713)	-	-	(5.931)
<b>31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi</b>	<b>84.776</b>	<b>42.929</b>	<b>467.018</b>	<b>2.051</b>	<b>-</b>	<b>596.774</b>
<b>31 Aralık 2006 itibariyle net defter değeri</b>						
	<b>7.394</b>	<b>24.426</b>	<b>804.116</b>	<b>22.172</b>	<b>70.231.724</b>	<b>71.089.832</b>
<b>31 Aralık 2007 itibariyle net defter değeri</b>						
	<b>29.808</b>	<b>95.807</b>	<b>911.741</b>	<b>8.257</b>	<b>23.203.418</b>	<b>24.249.031</b>
<b>Maliyet değeri</b>						
<b>1 Ocak 2006 açılış bakiyesi</b>	<b>88.358</b>	<b>81.242</b>	<b>415.203</b>	<b>-</b>	<b>150.579.204</b>	<b>151.164.007</b>
Alımlar	2.688	-	672.262	22.515	74.363.743	75.061.208
Çıkışlar	-	(31.433)	(6.651)	-	(270.253)	(308.337)
Transferler	-	-	-	-	(151.868.665)	(151.868.665)
Değer düşüklüğü/konusu kalmayan karşılık	-	-	-	-	(2.572.305)	(2.572.305)
<b>31 Aralık 2006 kapanış bakiyesi</b>	<b>91.046</b>	<b>49.809</b>	<b>1.080.814</b>	<b>22.515</b>	<b>70.231.724</b>	<b>71.475.908</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>						
<b>1 Ocak 2006 açılış bakiyesi</b>	<b>76.499</b>	<b>41.075</b>	<b>190.222</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>307.796</b>
Dönem gideri	7.153	15.741	89.334	343	-	112.571
Çıkışlar	-	(31.433)	(2.858)	-	-	(34.291)
<b>31 Aralık 2006 kapanış bakiyesi</b>	<b>83.652</b>	<b>25.383</b>	<b>276.698</b>	<b>343</b>	<b>-</b>	<b>386.076</b>
<b>31 Aralık 2005 itibariyle net defter değeri</b>						
	<b>11.859</b>	<b>40.167</b>	<b>224.981</b>	<b>-</b>	<b>150.579.204</b>	<b>150.856.211</b>
<b>31 Aralık 2006 itibariyle net defter değeri</b>						
	<b>7.394</b>	<b>24.426</b>	<b>804.116</b>	<b>22.172</b>	<b>70.231.724</b>	<b>71.089.832</b>

(\*) Diğer gayrimenkuller, SPK'nın Seri XI No: 25 sayılı tebliğinin 27. kısmının 1.bölümünde yer alan 587. madde uyarınca gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte ve geliştirilmekte olan gayrimenkuller olup, inşaat ve geliştirme prosedürü tamamlanincaya kadar Maddi Varlıklar Kısmında yer alan hükümlere tabidir. Diğer gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
İstanbul, Beşiktaş, I. Bölge 81 pafta, 981 ada, 572-629-630-631 no'lu parseldeki arsa bedeli	18.687.546	18.687.546
İş Kulesi Giderleri	868.415	860.499
Kanyon projesi maliyetleri	-	37.510.961
Üsküdar projesi bedeli	19.701.656	18.394.733
Büyükçekmece Beylikdüzü 21 ada 106 parsel bedeli	5.722.840	5.301.160
Real projesi giderleri	-	8.137.257
İzmir projesi giderleri	231.830	-
Diğer	119.216	222.612
	<b>45.331.503</b>	<b>89.114.768</b>
Değer düşüklüğü karşılığı (-)	(22.128.085)	(18.883.044)
<b>Toplam</b>	<b>23.203.418</b>	<b>70.231.724</b>

#### Değer Düşüklüğü Karşılığı Hareketi:

	2007 YTL	2006 YTL
1 Ocak açılış bakiyesi	(18.883.044)	(16.310.739)
Dönem gideri	(3.267.125)	(2.572.305)
Konusu kalmayan karşılık	22.084	-
<b>31 Aralık kapanış bakiyesi</b>	<b>(22.128.085)</b>	<b>(18.883.044)</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

#### 17. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR (NET)

	Bilgisayar Programları YTL	Toplam YTL
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi	217.823	217.823
Alımlar	27.753	27.753
<b>31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi</b>	<b>245.576</b>	<b>245.576</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>		
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi	146.810	146.810
Dönem gideri	30.713	30.713
<b>31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi</b>	<b>177.523</b>	<b>177.523</b>
<b>31 Aralık 2006 itibariyle Net Defter Değeri</b>	<b>71.013</b>	<b>71.013</b>
<b>31 Aralık 2007 itibariyle Net Defter Değeri</b>	<b>68.053</b>	<b>68.053</b>
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2006 açılış bakiyesi	178.967	178.967
Alımlar	38.856	38.856
<b>31 Aralık 2006 kapanış bakiyesi</b>	<b>217.823</b>	<b>217.823</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>		
1 Ocak 2006 açılış bakiyesi	107.143	107.143
Dönem gideri	39.667	39.667
<b>31 Aralık 2006 kapanış bakiyesi</b>	<b>146.810</b>	<b>146.810</b>
<b>31 Aralık 2005 itibariyle Net Defter Değeri</b>	<b>71.824</b>	<b>71.824</b>
<b>31 Aralık 2006 itibariyle Net Defter Değeri</b>	<b>71.013</b>	<b>71.013</b>

#### 18. ALINAN AVANSLAR

	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
Alınan sipariş avansları (*)	7.764.379	47.253.266
	<b>7.764.379</b>	<b>47.253.266</b>

(\*) Şirket portföyünde yer alan, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, 2. Bölge Beylikdüzü Mahallesi 243DN2B, 244DN3C Pafta, 21 Ada, 101, 106, 107 parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerinde CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine tapuda bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı verme vaadi kurulması işlemi tamamlanmış ve üst hakkı verme vaadi karşılığında ilk taksit bedeli olan 6.500.000 ABD Doları tahsil edilerek alınan sipariş avansları hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

#### 19. EMEKLİLİK PLANLARI

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle emeklilik planları bulunmamaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

#### 20. BORÇ KARŞILIKLARI

	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
<b>Kısa vadeli:</b>		
Kurumlar vergisi karşılığı (not 38)	123.673	81.018
Peşin ödenen vergi (-)	(96.548)	(44.814)
	<b>27.125</b>	<b>36.204</b>
<b>Uzun vadeli:</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	185.879	139.993
	<b>185.879</b>	<b>139.993</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 Kanununun 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 2007 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.030,19 YTL (2006: 1.857,44 YTL) 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.

Seri XI No: 25 sayılı Tebliğ, Kısım 29 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin 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. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %-5 enflasyon ve %11 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %-5,71 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2006: %-5,71). 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, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olan 2.087,92 YTL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2007 YTL	2006 YTL
Dönem başı itibarıyla, 1 Ocak	139.993	108.184
Hizmet maliyeti	37.892	27.775
Faiz maliyeti	7.994	6.177
Ödenen kıdem tazminatı	-	(2.143)
<b>Dönem sonu itibarıyla, 31 Aralık</b>	<b>185.879</b>	<b>139.993</b>

#### 21. ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KÂR ZARAR/KARŞILIKLI İŞTİRAK SERMAYE DÜZELTMESİ

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla ana ortaklık dışı paylar ve ana ortaklık dışı kâr/zarar bulunmamaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

## 22. SERMAYE/KARŞILIKLI İŞTİRAK SERMAYE DÜZELTMESİ

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	31 Aralık 2007		31 Aralık 2006	
	(%)	YTL	(%)	YTL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	42,23	190.057.270	42,23	139.360.970
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	31.987.767	7,11	23.455.279
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	21.477.366	4,77	15.748.446
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	5.965.424	1,33	4.374.192
Diğer	2,60	11.684.844	2,83	9.336.542
Halka Açık Kısım	41,96	188.827.329	41,73	137.690.571
<b>Tarihi değerle sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>450.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>329.966.000</b>

Kanyon Yön. İşl. Paz. Ltd. Şti	31 Aralık 2007		31 Aralık 2006	
	(%)	YTL	(%)	YTL
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	50	50.000	50	50.000
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	50	50.000	50	50.000
<b>Tarihi değerle sermaye</b>	<b>100</b>	<b>100.000</b>	<b>100</b>	<b>100.000</b>

Şirket'in sermayesi her biri 1 YTL itibari değerinde 450.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 642.857,14 YTL'lik bölümü A grubu ve 449.357.142,86 YTL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Kanyon'un sermayesi her biri 1 YTL itibari değerinde 100.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 50.000 adedi Eczacıbaşı Holding A.Ş.'ye ait olan A grubu ve 50.000 adedi İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 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 Yeni Türk Lirası tutarındaki sermaye karşılıklı iştirak sermaye eliminasyonu sırasında ekli konsolide mali tablolarda elimine edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu 11 Nisan 2007 tarihinde yapılan toplantısında; Şirket'in 329.966.000 YTL olan çıkarılmış sermayesinin, 120.034.000 YTL artırılmak suretiyle 450.000.000 YTL'ye yükseltilmesine, artırılan kısmın 103.535.700 YTL'sinin özsermaye enflasyon düzeltme farklarından, 16.498.300 YTL'sinin ise 26 Mart 2007 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında dönem kârının bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılmasına ilişkin alınan karar doğrultusunda, 2006 yılı dönem kârından karşılanmasına karar vermiştir.

## 23. SERMAYE YEDEKLERİ

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2007		31 Aralık 2006	
	YTL		YTL	
Hisse senedi ihraç primleri	423.981		423.981	
Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları	240.188.930		343.724.630	
	<b>240.612.911</b>		<b>344.148.611</b>	

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

31 Aralık 2004 tarihindeki satın alma gücüyle gösterilmiş değerleri ve özsermaye enflasyon düzeltme farkları 31 Aralık 2007 ve 2006 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Nominal	Sermaye Enflasyon Düzeltilme Farkları	Düzeltilmiş Tutar
<b>2007</b>			
Sermaye	450.000.000	240.146.090	690.146.090
Hisse senedi ihraç primleri	423.981	25.348	449.329
Geçmiş yıllar kârları	130.798.627	17.492	130.816.119
	<b>581.222.608</b>	<b>240.188.930</b>	<b>821.411.538</b>
<b>2006</b>			
Sermaye	329.966.000	343.681.790	673.647.790
Hisse senedi ihraç primleri	423.981	25.348	449.329
Geçmiş yıllar kârları	102.743.472	17.492	102.760.964
	<b>433.133.453</b>	<b>343.724.630</b>	<b>776.858.083</b>

#### 24. KÂR YEDEKLERİ

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla kâr yedekleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
Özel yedekler	1.255	691.614
Yasal yedekler	3.034.728	1.965.386
Olağanüstü yedekler	3.818.515	571
	<b>6.854.498</b>	<b>2.657.571</b>

Özel yedekler, SPK'nın Seri: IV No: 27 sayılı Tebliği uyarınca 2006 yılı kârının hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak yedeklere aktarılan 1.255 YTL'den oluşmaktadır.

#### 25. GEÇMİŞ YIL KÂR/ZARARLARI

	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
Geçmiş Yıllar Kârları	130.798.627	102.743.472
	<b>130.798.627</b>	<b>102.743.472</b>

#### 26. YABANCI PARA POZİSYONU

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla yabancı paralar veya yabancı paralarla temsil edilen alacak ve borçlar aşağıda belirtilmiştir:

Mevduat Hesapları	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	YTL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	64.732.396	ABD Doları	1,1647	75.393.822
Türkiye İş Bankası A.Ş.	13.210.750	Euro	1,7102	22.593.025
				<b>97.986.847</b>
<b>Verilen Avanslar</b>				
İzmir Projesi	6.228.900	ABD Doları	1,1647	7.254.800
Diğer	9.130	Euro	1,7102	15.614
				<b>7.270.414</b>
<b>Toplam Aktifler</b>				<b>105.257.261</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	YTL
Ticari Borçlar	2.875	İngiliz Sterlini	2,3259	(6.687)
<b>Alınan Depozito ve Teminatlar</b>	<b>30.185</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>1,1647</b>	<b>(35.156)</b>
<b>Alınan Avanslar</b>				
Üst Hakkı Verme Vaadi İlk Taksidi	6.500.000	ABD Doları	1,1647	(7.570.550)
Diğer	6.879	İngiliz Sterlini	2,3259	(16.000)
				<b>(7.586.550)</b>
<b>Toplam Pasifler</b>				<b>(7.628.393)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>				<b>97.628.868</b>

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla yabancı paralar veya yabancı paralarla temsil edilen alacak ve borçlar aşağıda belirtilmiştir:

Mevduat Hesapları	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	YTL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	3.308.901	ABD Doları	1,4056	4.650.991
Türkiye İş Bankası A.Ş.	10.219.600	Euro	1,8515	18.921.589
				<b>23.572.580</b>
<b>Alacak Senetleri</b>	<b>101.513</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>1,4056</b>	<b>142.686</b>
<b>Verilen Avanslar</b>				
	64.987	ABD Doları	1,4056	91.346
	92.957	Euro	1,8515	172.111
				<b>263.457</b>
<b>Toplam Aktifler</b>				<b>23.978.723</b>
	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	YTL
<b>Ticari Borçlar</b>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta	471.957	ABD Doları	1,4056	(663.382)
Anadolu Anonim Türk Sigorta	18.000	Euro	1,8515	(33.327)
				<b>(696.709)</b>
<b>Alınan Depozito ve Teminatlar</b>	<b>315.026</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>1,4056</b>	<b>(442.801)</b>
<b>Alınan Avanslar</b>				
Kanyon Kompleksi Konut Satışı	22.824.660	ABD Doları	1,4056	(32.082.342)
Kanyon Kompleksi Konut Satışı	558.997	Euro	1,8515	(1.034.983)
Kanyon Kompleksi Konut Satışı	1.310	GBP	2,7569	(3.612)
				<b>(33.120.937)</b>
<b>Toplam Pasifler</b>				<b>(34.260.447)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>				<b>(10.281.724)</b>

## 27. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla devlet teşvik ve yardımı bulunmamaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

#### 28. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2007 YTL	31 Aralık 2006 YTL
Verilen teminat mektupları	7.796.170	374.620
	<b>7.796.170</b>	<b>374.620</b>

Verilen teminat mektuplarının önemli bir kısmı CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'ye üst hakkı verme vaadi sözleşmesi kapsamında verilen 6.500.000 ABD Doları (7.570.550 YTL) tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

#### 29. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

#### 30. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket, Türkiye'de ve sadece gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösterdiği için finansal bilgilerini bölümlere göre raporlamamıştır.

#### 31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan herhangi bir olay bulunmamaktadır.

#### 32. DURDURULAN FAALİYETLER

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla durdurulan faaliyetler bulunmamaktadır.

#### 33. ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	1 Ocak-31 Aralık 2007 YTL	1 Ocak-31 Aralık 2006 YTL
<b>Satış gelirleri (net)</b>		
Kira gelirleri	57.661.509	55.332.299
Aidat ve hizmet gelirleri (*)	16.518.793	3.725.800
Gayrimenkul satış gelirleri	138.522.477	-
	<b>212.702.779</b>	<b>59.058.099</b>

(\*) Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.'nin verdiği işletme hizmetlerine ait gelirlerdir.

#### Satışların maliyeti

Amortisman giderleri	(20.762.184)	(33.782.163)
Sigorta giderleri	(1.676.157)	(1.571.972)
İşletme giderleri	(17.012.372)	(11.831.532)
Vergi, resim ve harç giderleri	(3.634.086)	(1.414.423)
Satılan gayrimenkul maliyetleri	(82.341.422)	-
Sabit kıymet değer düşüklüğü	(22.210.504)	-
Diğer	(348.698)	(1.599.252)
	<b>(147.985.423)</b>	<b>(50.199.342)</b>

#### Esas faaliyetlerden diğer gelirler (net)

Kira gecikme faizi gelirleri	123.935	34.392
	<b>123.935</b>	<b>34.392</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ:XI NO:25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

#### 34. FAALİYET GİDERLERİ

##### Genel yönetim giderleri (-)

Personel ücret ve giderleri	(2.061.886)	(1.637.909)
Amortisman giderleri	(168.011)	(152.238)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(690.845)	(660.924)
Sermaye artırım giderleri	(311.158)	(25.427)
Vergi, resim ve harç giderleri	(103.255)	(213.268)
Diğer	(848.556)	(548.884)
	<b>(4.183.711)</b>	<b>(3.238.650)</b>

#### 35. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KÂR/ZARARLAR

31 Aralık 2007 ve 2006 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelir ve kârlar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2007 YTL	1 Ocak-31 Aralık 2006 YTL
<b>Diğer faaliyetlerden gelir ve kârlar</b>		
Faiz gelirleri	2.386.456	1.656.073
Alım satım amaçlı finansal varlık satış kârları	615.074	1.845.500
Kambiyo kârları	2.166.169	3.113.552
Reeskont faiz gelirleri	939.024	58.037
Konusu kalmayan karşılıklar	11.821.744	42.831.885
Hurda Satış Gelirleri	588.024	-
Diğer	764.615	248.472
	<b>19.281.106</b>	<b>49.753.519</b>
<b>Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar (-)</b>		
Karşılık giderleri	(9.864)	-
Alım satım amaçlı finansal varlık satış zararları	-	(21.560)
Kambiyo zararları	(14.801.193)	(1.880.373)
Reeskont faiz giderleri	-	(1.665.673)
Sabit kıymet satış zararları	(9.455.944)	(2.518.119)
Diğer	(604.555)	(490.888)
	<b>(24.871.556)</b>	<b>(6.576.613)</b>

SPK'nın Seri: IV No: 27 sayılı Tebliği uyarınca reeskont faiz gelirleri hesabında tutulan 939.024 YTL 2007 yılı kârının hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak dikkate alınıp özel yedeklere aktarılacaktır.

#### 36. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2007 ve 2006 tarihleri itibariyle sona eren dönemler itibariyle finansman gideri bulunmamaktadır.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ:XI NO:25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ["YTL"] cinsinden ifade edilmiştir)

#### 37. NET PARASAL POZİSYON KÂR/ZARARI

Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organınının 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı toplantısında aldığı karar uyarınca 2005 yılında enflasyon muhasebesi uygulamasına son verildiğinden dolayı ekli konsolide mali tablolarda 31 Aralık 2007 tarihinde sona eren dönem itibariyle parasal kâr ya da zarar oluşmamıştır.

#### 38. VERGİLER

	1 Ocak-31 Aralık 2007 YTL	1 Ocak-31 Aralık 2006 YTL
<b>Vergi karşılığı:</b>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	123.673	81.018
Ertelenmiş vergi (faydası)/gideri	1.221	5
	<b>124.894</b>	<b>81.023</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. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kazançları, geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinin 6/a fıkrası ve Bakanlar Kurulu Kararı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak vergi tevkifatı oranı %0 olarak belirlenmiştir.

Şirket yatırım ortaklığı statüsü sebebiyle vergi yükümlülüğü bulunmamasına rağmen müşterek yönetime tabi ortaklığının vergi karşılığı ekli konsolide mali tablolarda cari dönem vergi karşılığı olarak gösterilmiştir.

	1 Ocak-31 Aralık 2007	1 Ocak-31 Aralık 2006
<b>Vergi karşılığının mutabakatı:</b>		
Müşterek yönetime tabi ortaklığın vergi öncesi kârı içerisindeki Şirket'in payı	611.288	405.312
Hesaplanan vergi %20 (2006: %20)	122.258	81.062
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	2.636	639
Vergi oranının düşmesine bağlı olarak ertelenmiş vergi hesabının açılış bakiyesindeki azalış	-	(678)
<b>Vergi</b>	<b>124.894</b>	<b>81.023</b>

#### 39. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2007 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin olarak birim hisse başına kâr hesaplamaları, Seri: XI No: 25 sayılı tebliğ Kısım 16'ya uygun olarak yapılmıştır. 31 Aralık 2007 tarihinde sona eren dönem için ayrıca diğer mali enstrümanlara ilişkin hisse başına kâr hesaplanmasını gerektirecek, başka bir mali enstrüman bulunmamaktadır.

Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kâr hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2007 YTL	1 Ocak-31 Aralık 2006 YTL
Tedavüldeki hisse senedi adedi 1 Ocak itibariyle (toplam)	329.966.000	329.966.000
Bedelsiz hisse senetleri	120.034.000	-
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi 31 Aralık itibariyle (toplam)</b>	<b>450.000.000</b>	<b>329.966.000</b>
Tedavüldeki hisse senedinin Ağırlıklı ortalama adedi	450.000.000	450.000.000
Net kâr (YTL)	54.942.236	48.750.382
<b>Hisse başına kâr (YTL)</b>	<b>0,1221</b>	<b>0,1083</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT SERİ: XI NO: 25 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası [“YTL”] cinsinden ifade edilmiştir)

#### 40. NAKİT AKIM TABLOSU

	1 Ocak-31 Aralık 2007 YTL	1 Ocak-31 Aralık 2006 YTL
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>		
Ticari alacaklar	1.183.093	(2.365.841)
İlişkili taraflardan alacaklar	(6.848.790)	245.678
Diğer alacaklar (net)	1.371.655	3.147.869
Diğer cari ve dönen varlıklar	(15.782)	(391.466)
Diğer cari olmayan ve duran varlıklar	(867)	(629)
Ticari borçlar	(2.673.651)	4.876.335
Uzun vadeli ticari borçlar	5.923	157.041
Diğer yükümlülükler	(39.132.294)	6.569.754
İlişkili taraflara borçlar	(596.607)	393.050
	<b>(46.707.320)</b>	<b>12.631.791</b>

#### 41. MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.





İş Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı A.Ş.