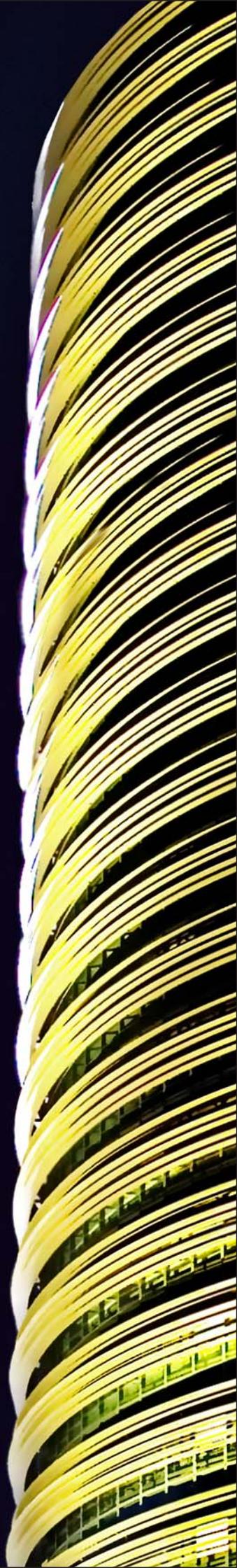




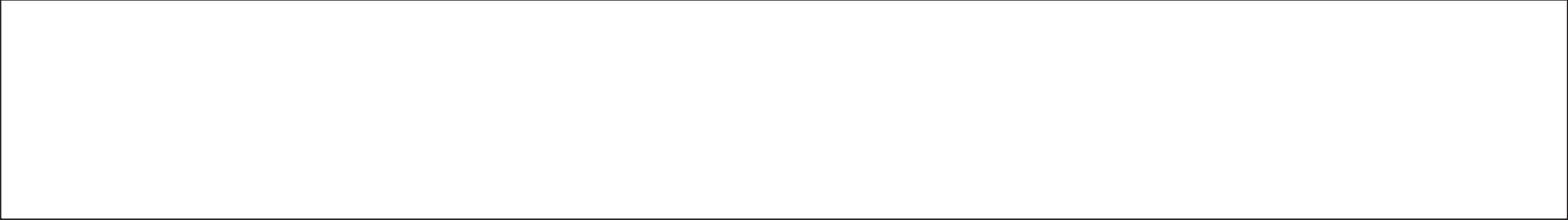
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Faaliyet Raporu  
2006





İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Faaliyet Raporu  
2006







İş GYO: Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklığı

Türkiye'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı alanında lider şirketi olan İş GYO, faaliyetlerini yatırımcılarına minimum riskle en yüksek getiriye sağlama hedefi doğrultusunda yürütmektedir.

İş GYO; deneyimi, finansal gücü ve markasının saygınlığı ile Türkiye'de gayrimenkul piyasasının güçlenerek büyümesi için önderlik etmektedir.

## İçindekiler

12	Yönetim Kurulu
14	Üst Yönetim
16	Şirket Profili
22	2006 Yılı Faaliyetleri
26	Başlıca Finansal Göstergeler
34	Gayrimenkul Portföyü
67	Kurumsal Yönetim
74	Denetim Raporu

## 26 Mart 2007 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi

1. Açılış, Başkanlık Divanı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi,
2. Yönetim Kurulu ve Denetçiler Raporları ile 2006 yılı bilanço ve kâr-zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
3. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetçilerin 2006 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibrası,
4. 2006 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 2006 yılı içinde gerçekleşen 691.614,10 YTL'lik tutarın "Geçmiş Yıl Kârları" hesabına aktarılmasının onaylanması,
6. 2006 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:16 sayılı Tebliğin 24. maddesi gereği Genel Kurul'un onayına sunulması,
8. Ana sözleşmenin 11. ve 19. maddeleri uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçilerin seçilmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin ücretlerinin tespiti,
10. Dilek ve öneriler.

## Genel Kurul Toplantısı ve Katılım

Genel Kurul, Olağan ve Olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, şirketin 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 gündemdeki konuları 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 oylarından başka 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, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla oyu 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 vekâleten kullanılanları da belirten belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak; hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurulabilir.

### Toplantıya Katılım Şartları:

Toplantıya, kendi adına kayıtlı en az bir paya sahip olanlar, bizzat veya vekâlet 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 kadar ibraz ederek şirket merkezinden Giriş Kartı almaları veya vekâletname düzenlemeleri gerekmektedir.

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

## Yönetim Kurulu Başkanının Mesajı



Dr. Gürman Tefik  
Yönetim Kurulu Başkanı

Değerli Hissedarlarımız,

2006 yılı Olağan Genel Kurulumuza hoşgeldiniz.

Sizlerin de takip ettiği gibi, Şirketimiz Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklığı konumunu kuruluş tarihinden itibaren başarılı karar ve uygulamalarıyla korumaya devam etmektedir. Yönetim Kurulumuz adına 2006 yılında da bizlere gösterdiğiniz güven ve destek için öncelikle siz hissedarlarımıza ve özverili çalışanlarımıza teşekkür etmek istiyorum.

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Her geçen gün daha fazla önemle gündemde yer alan GYO'lar, kurumsal sermayenin gayrimenkul sektörüne girebilmesi ve büyük kapsamlı projelerin gerçekleştirilebilmesi için önemli yatırım araçlarıdır. Gayrimenkul yatırımlarının genel dezavantajı olan likidite problemini ortadan kaldırmak konusunda GYO'lar aktif rol oynamaktadırlar. Bireysel ve kurumsal yatırımcıların tasarruflarının ortak bir havuzda biraraya gelmesiyle öngörülebilir gelir elde edilebilecek büyük kapsamlı projelerin hayata geçirilmesi sağlanmaktadır.

Planlanan halka arzların tamamlanmasıyla önümüzdeki yıllarda Türkiye'deki GYO sayısında ve toplam büyüklüklerinde artış olacağı tahmin edilmektedir. Bu artışın, gayrimenkul sektörüne uluslararası yüksek standart ve kalite getirmesi açısından önem taşıdığına inanmaktayız.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Şirketimiz net aktif değeri ve piyasa değeri ile Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır ve bu konumunun sürekliliğini sağlamak adına çalışmalarını sürdürmektedir. Kısa bir geçmişi olan Şirketimiz, kuruluşundan bugüne nitelikli gayrimenkul portföyünden elde ettiği kira gelirlerini yaklaşık 6 kat artırma başarısını göstermiştir.

Etik Kurallarımızda da belirttiğimiz gibi en büyük amacımız hissedarlarımızın yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek ve artı değer yaratmaktır. Bu kapsamda Şirketimiz, proje seçimlerinde kurduğu hassas dengeler ve başarılı risk yönetimi uygulamalarıyla yatırımlardan doğabilecek riskleri en aza indirmeye çalışmakta ve başarıya ulaşmaktadır.

Şirketimiz Türkiye gayrimenkul piyasasındaki büyüme potansiyelini ve sektörün ihtiyaçlarını yakından takip etmekte ve kendi içinde tutarlılığını sürekli kılarak stratejisini bu koşullarla uyumlu hale getirmektedir. Bu kapsamda amaçlarımıza ulaşmak için izlediğimiz yöntemleri, stratejimizin odak noktasını oluşturan hissedarlarımızla açık ve şeffaf olarak paylaşmaya büyük önem vermekteyiz.

Ulusal ve uluslararası yatırımcılarına vermiş olduğu önem ve bu sayede uyandırdığı güven ile Şirketimizin bugün sermayesinin halka açık olan kısmının yaklaşık yüzde altmışını uluslararası yatırımcılar oluşturmaktadır. Şirketimiz, yatırımcılarla ilişkiler konusunda açık ve şeffaf iletişim kanallarını kuruluşundan itibaren benimsemiş ve bütün faaliyetlerine yansıtmıştır.

Şirketimiz Ulusal Uzun Vadeli kredi notunu A (tur) olarak belirleyen uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu olan Fitch Ratings, Aralık 2006 tarihinde notumuzu A+(tur)'a yükseltmiş ve kredi notumuzun görünümünü de pozitif olarak belirlemiştir. Şirketimizin notunun artırılmasını sürdürülebilir, sağlıklı ve istikrarlı kira gelirlerine bağlayan Fitch; kredi notumuzun pozitif olmasının sebebi olarak da gayrimenkul portföyümüzün değerinin artmaya devam etmesini ve 2001 yılından bu yana gayrimenkul sektöründe gözlenen sürdürülebilir büyüme sürecini göstermiştir.

Bütün bu özellikleriyle her koşulda liderlik vasfını koruyan Şirketimiz, özellikle son yıllarda büyük bir yapısal dönüşüm içerisine giren ülkemizde yaşanan hızlı değişimi yakından takip etmektedir. Türkiye, sadece gayrimenkul sektörü açısından değil bir bütün olarak cazibe merkezine dönüşmüş bulunmaktadır ve bu nedenle küresel yatırımların odak noktası haline gelmeye devam edecektir.

Şirketimizin ana hedefi, ülkemiz gayrimenkul sektörü için artı değer yaratırken; aynı zamanda her zaman büyük destekçimiz olmuş ve olmaya devam eden siz hissedarlarımız için, Türkiye'nin önde gelen gayrimenkullerinin yer aldığı portföyümüzle, kontrollü riskler alarak gayrimenkul projelerine yaptığımız akılcı yatırımlarımızla beklenen getiriyi sağlamaktır.

Hedeflerimizi takip etmemiz için bizden desteğini esirgemeyen siz hissedarlarımıza tekrar teşekkürlerimi sunarım.

Dr. Gürman Tevfik



## Genel Müdürün Mesajı



Turgay Tanes  
Genel Müdür

Değerli hissedarlarımız, çalışma arkadaşlarımız ve iş ortaklarımız,

Şirketimiz açısından 2006 yılı geçen dönemlerde de olduğu gibi akılcı yatırımların dönüşlerinin alındığı bir yıl olmuştur. Şirketimiz hedeflerinden sapmadan, gayrimenkul piyasasındaki gelişmeleri yakından izleyerek, yeni yatırım fırsatlarının takipçisi olmuş ve mevcut yatırımlarını başarıyla yürütmeye devam etmiştir.

### Ekonomik Gelişmeler

2006 yılında dünya ekonomisi incelendiğinde ABD’de yavaşlama, AB’de ise hareketlenme göze çarpmaktadır. Ülkemize baktığımızda ise, büyüme son iki seneye kıyasla dalgalı bir seyir izlemiştir. 1. üç aylık dönemde önceki dönemlerden devralınan ivmeyle hızlı bir büyüme gerçekleşirken; döviz kuru ve faiz oranlarında hafif dalgalanma etkisinin gözlemlendiği 2. üç aylık dönemi ekonomimiz hasar almadan istikrarlı bir şekilde sona erdirmiştir.

Sonuç olarak; 2006 yılı, 2. üç aylık dönemde yaşanan dalgalanmalara rağmen ülkemiz, gayrimenkul sektörü ve Şirketimiz adına olumlu geçmiştir; büyüme dengeli ve sürdürülebilir özelliğini korumuştur. Fakat yine de, genel olarak gayrimenkul sektörüne baktığımızda son iki seneye oranla 2006 yılında bir durulma gerçekleşmiş, bekle-gör politikası hakim olmuştur.

Gayrimenkul sektöründe özellikle son iki senede ciddi bir hareketlenme yaşandığı gözlemlenmektedir. 2005 yılının başından itibaren düşen faiz oranları ve uzayan vadelerle birlikte konut sahibi olmak isteyen tüketiciler konut kredisi kullanabilmişlerdir. Çok uzun değil sadece 3-4 sene önce Gayri Safi Milli Hasıla’nın (GSMH) %1’ine kadar bile ulaşmayan toplam konut kredi portföyü, 2006 yılı sonuna gelindiğinde 22 milyar YTL’ye ulaşmıştır. 2006 2. üç aylık dönemde gerçekleşen dalgalanmaların faizler üzerinde etkisi nedeniyle konut kredisi kullanımı nispeten azalmıştır. Ancak son dönemdeki büyük artışa rağmen hala sadece GSMH’nin yaklaşık %4’üne tekabül eden konut kredi portföyünün yetersiz olduğu ve bu bağlamda gelişme potansiyeline sahip olduğu bilinmektedir. Önümüzdeki dönemde konut kredi kullanım hızının artarak devam etmesi beklenmektedir. 2015 yılında konut kredi portföyünün GSMH’nin yüzde 15’ine ulaşacağı ve toplam portföyün de 120 milyar YTL düzeyine çıkacağı tahmin edilmektedir.



Özellikle konut talebinin büyük bölümünü oluşturan orta gelir seviyesindeki ihtiyaç sahipleri açısından önem taşıyan ipotekli konut finansman sisteminin bütün kurumlarıyla yerleşmesiyle birlikte; sistemin 2008'de işlevselliğinin artacağına, orta ve uzun vadede derin bir piyasa oluşturacağına inanmaktayız.

Şirketimiz, 2006 yılının 2. üç aylık döneminde yaşanan dalgalanmadan portföyünün ağırlıklı olarak ticari gayrimenkullerden oluşması ve söz konusu dönemde aktif olarak satışı gerçekleştirilen bir konut projesinin bulunmaması nedeniyle etkilenmemiştir. Ayrıca Şirketimizin kira gelirlerinin büyük oranda döviz üzerinden olması da döviz kurundaki dalgalanmadan olumsuz etkilenmememizi sağlamıştır.

## 2007 Yılı Beklentileri

2007 yılında seçimler nedeniyle siyaset gündeminin yoğun olmasını beklemekteyiz. Ancak ülkemizde sağlanmış olan istikrar ortamının fazla değişikliğe uğramayacağını düşünüyoruz. Ekonomik büyüme ile enflasyonun tek haneli konumunu koruyacağını ümit etmekteyiz. Kanaatimizce, AB'ye katılım süreciyle ilgili gelişmeler de bu dönemde piyasalar tarafından yakından takip edilecektir.

İpotekli konut finansman sisteminin 2007 yılında devreye girmesi durumunda, sistemin iç talep ve buna bağlı olarak üretimi harekete geçiren bir özelliği olması nedeniyle, önümüzdeki yıl inşaat sektöründe, özellikle yıl sonuna doğru, bir canlanma yaşanması beklenmektedir. 2008 yılından itibaren de sektörün bütün alt sektörleriyle birlikte harekete devam etmesi muhtemeldir. İpotekli konut finansman sistemi, dünyada birçok ülkede başarılı bir şekilde uygulanmaktadır. Bu modelin hayata geçmesiyle birlikte kurumsallaşmış yapıları ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının artan talebi karşılama konusunda aktif rol oynayacakları aşikârdır.

## Finansal Performans

Şirketimiz 2006 yılı net dönem kârı 48.7 milyon YTL olup 2005 yılına göre % 43 oranında artış göstermiştir. Şirketimizin borcunun bulunmamasının yanısıra, 2006 yılı sonu itibariyle Kanyon Projesi konut satışından elde edilen gelirler, önümüzdeki dönemde konut tapuları sahiplerine teslim edildiğinde gelir tablosunda görülebilecektir.

## 2006 Yılı Yatırım Faaliyetleri

Şirketimizin amacı; yatırımcılarının karşısına, kontrol edilebilir riskler doğrultusunda en yüksek getiriyi sağlayacak yatırımlarla çıkmaktır. Bu nedenle bütün sene boyunca bu tarz potansiyel projeler üzerinde çalışmalar yürütülmüştür.

2006 yılına Şirketimiz açısından damgasını vuran şüphesiz; gurur kaynağımız olan Kanyon Projemizin Ofis ve Alışveriş Merkezi'nin tamamlanmasıdır. Büyük ilgi ve yankı uyandıran Kanyon Alışveriş Merkezi, açıldığı Mayıs ayından beri Türkiye'nin en çok bahsedilen markalarından biri olmuştur. Yüksek ziyaretçi sayısını açıldığı günden beri muhafaza eden Kanyon Alışveriş Merkezi'ndeki doluluk oranımız %100'dür. Kiracılarımızın büyük çoğunluğu Türkiye piyasasına ilk defa giriş yapan, dünyaca ünlü markalardan ve tanınmış Türk markalarından oluşmaktadır.



Yine geçtiğimiz yıl içerisinde 2005 yılında Real Hipermarket Projesi ile ilgili olarak Metro Group ile imzalanan yatırım anlaşması çerçevesinde, Aralık 2006 tarihinde Tatilya'nın bitişiğindeki arsaların yaklaşık 35.000 m<sup>2</sup>'lik kısmında projenin temel atma töreni gerçekleştirilmiştir. Yakuplu'nun en büyük hipermarketi olmaya aday Real Hipermarket projesinin 2007 yılının sonbaharında tamamlanması beklenmektedir.

Eğlence faaliyetine son verilip içindeki eğlence üniteleri satılan Tatilya ve bitişiğindeki arsaların geri kalan kısmında, General Growth Properties (GGP) ve Cura'nın Türkiye'deki joint venture firması CURA/GGP'nin alışveriş merkezi inşaa etmesiyle ilgili olarak üst hakkı devri ile ilgili ön anlaşma imzalanmıştır. Çalışmalar planlandığı gibi devam etmiş ve Şubat 2007'de bu ön anlaşmaya bağlı olarak 13 milyon ABD Doları olarak belirlenen üst hakkı devir bedelinin yarısı tahsil edilmiştir.

2006 yılında Altunizade'de ortaklı olarak çok amaçlı proje geliştirmek üzere arsa satın alınmıştır. Belediye'den beklenen izinler doğrultusunda söz konusu arsa üzerinde ağırlıklı olarak bir konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

### Performans Değerlendirmesi

Şirketimiz 2006 yılı performansı incelendiğinde hissedarlarımıza söz vermiş olduğumuz gibi bütün projelerimizin adım adım hayata geçirildiği ve mevcut gayrimenkullerin getirisini iyileştirmek adına somut adımların atıldığı görülmektedir. Sektördeki bütün gelişmeleri yakından takip etmiş olan şirketimizin başarılı bir yıl geçirdiğine inanıyoruz.

Altunizade Konut Projesi'nin 2007'de izinlerinin alınmasının ardından da en fazla 2 senelik bir sürede tamamlanması planlanmaktadır. Kanyon projesindeki konutların satılmasındaki başarımızı takiben ve İş GYO markasının güvenilirliği sayesinde konutların büyük bir kısmının ön satış döneminde tükeneceğini öngörmekteyiz. Dolayısıyla; 2007 yılında ekonomik ve politik durumda yaşanacak seyrin projemizin başarısını olumsuz etkilemeyeceğini düşünmekteyiz.

### Hedefler ve Stratejiler

Şirketimizin ilk hedefi yatırımcılarımızı memnun edecek, kârlı projelerin içerisinde yer almaktır. Bu kapsamda, Şirketimiz profesyonel ekibiyle bütün bu fırsatları 2007 yılında da titizlikle değerlendirecek ve en doğru projelere imza atmak için çalışacaktır.

2007 hedeflerimiz arasında yukarıda da belirtmiş olduğumuz gibi, Altunizade Konut projemizin izinlerinin alınarak ön satış döneminin başlaması yer almaktadır. Alınacak inşaat izinlerine bağlı olarak proje detaylandırılabilir.

2007 yılı içinde Real Hipermarket projesinin tamamlanması ve hizmete açılması beklenmektedir. Tatilya ve çevresindeki arsalar üzerinde inşaa edilecek CURA/GGP alışveriş projesiyle ilgili olarak da aşama kaydetmek hedeflerimiz arasındadır.

Ülkemizde sürekli gelişim gösteren büyük şehirlere olan iç göçler, her sene konut talebini belli oranlarda artırmaktadır. Bu nedenle, İstanbul ve diğer büyük illerde konut projesi geliştirmek öncelikli amaçlarımız arasındadır. Kanyon tarzında çok amaçlı projelerin de özellikle İstanbul dışındaki büyük kentlerde, talep gördüğü gözardı edilmemesi gereken bir gerçektir. Şirket olarak bizim de bu konuda süregelen araştırmalarımız mevcuttur.



Ticari gayrimenkuller açısından değerlendirme yaptığımızda, Şirketimiz belli getiri düzeyleri korunmak şartıyla yatırımlarına yön vermeyi planlamaktadır. Bu kapsamda, Şirket bünyesinde ve dışında yapılmakta olan araştırmalar göstermektedir ki alışveriş merkezleri ve ofis yatırımlarında daha detaylı risk-getiri hesaplamalarının yapılması gerekmektedir. Sektörün ticari gayrimenkul açısından önümüzdeki dönemde, özellikle İstanbul'da, bir önceki döneme göre daha yavaş ilerleyeceğini düşünmekteyiz.

Turizm yatırımları açısından değerlendirme yapıldığında ise, ülkemizin bu konuda potansiyel bir yatırım alanı olduğuna inanmakta, profesyonel turizm işletmecileriyle ortak geliştirebileceğimiz projelere sıcak bakmaktayız.

Şirketimiz son iki senede büyük çapta yatırımlar yapmasına rağmen hissedarlarına kâr dağıtmayı da ihmal etmemiştir. Amacımız; hissedarlarımıza her sene belli bir oranda kâr dağıtmaktır. Bu kapsamda niyetimiz 2006 yılında yayınlanan kâr dağıtım politikamızda da belirtilmiştir.

Bize inanan ve güvenen hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve özverili çalışanlarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Turgay Tanes

» Faaliyetleri itibariyle benimsediği ve uyguladığı Etik Değerleri ve yatırımcısını bilgilendirmedeki açıklık ve şeffaflığı sayesinde uyandırdığı **güven**, İş GYO'nun sektördeki konumunu güçlendirmektedir.



# PROFİL



## Yönetim Kurulu



7 5 9 6 8

3 1 2 4

### Yönetim Kurulu

- 1 Dr. Gürman Tevfik Yönetim Kurulu Başkanı
- 2 Emre Cankorel Başkan Vekili
- 3 Nejat Yalkut Ayözger Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- 4 Haldun Baydar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- 5 Kemal Şahin Yönetim Kurulu Üyesi

### Denetimden Sorumlu Komite

- 2 Emre Cankorel
- 5 Kemal Şahin

### Denetim Kurulu

- 6 Süleyman H. Özcan
- 7 Sezai Sevgin
- 8 Haluk Giray

## 1 Dr. Gürman Tevfik Yönetim Kurulu Başkanı

1982 - 2000 yılları arasında T. İş Bankası'nda sırasıyla Müfettiş, Müdür Yardımcısı ve Grup Müdürü olarak görev yapan Dr.Tevfik, 2000 yılı sonundan itibaren İş Portföy Yönetimi A.Ş Genel Müdürlüğünü ve aynı zamanda 1999 yılından itibaren İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığını yapmaktadır.

2002 yılından itibaren Türkiye Kurumsal Yatırımcı Yöneticileri Derneği Başkanlığını, 2004 yılından itibaren de Türkiye'yi temsilen, Avrupa Yatırım Fonları ve Portföy Yönetimi Birliği (EFAMA) Yönetim Kurulu Üyeliğini yapmaktadır. Ayrıca, Uluslararası Yatırım Fonları Birliği (IIFA)'nın 2006 yılı başkanlığını yapmıştır.

University of N.Colorado'da İşletme Yönetimi üzerine Yüksek Lisans, İstanbul Üniversitesi'nden doktora derecesi olan Gürman Tevfik'in beşi ortak çalışma olmak üzere, bankacılık ve finans konularında yayımlanmış altı adet kitabı, çok sayıda makalesi bulunmaktadır.

28.03.2006-26.03.2007

## 2 Emre Cankorel Başkan Vekili

1975 yılında Şişli Siyasal Bilimler Yüksek Okulu'ndan mezun olan Emre Cankorel, T. İş Bankası A.Ş.'deki görevine 1976 yılında Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Daha sonra aynı kurumda Mevduat Müdür Yardımcılığı, Organizasyon Müdür Yardımcılığı, Organizasyon Grup Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Balmumcu, Sirkeci, Beşiktaş, Levent Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. Bireysel Bankacılık Pazarlama Müdürlüğü de yapmış olan Emre Cankorel halen T. İş Bankası A.Ş. Rıhtım Kadıköy Şube Müdürüdür.

28.03.2006-26.03.2007

## 3 Nejat Yalkut Ayözger Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1968 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1968-1995 yılları arasında sırasıyla; Teftiş Kurulu Başkanlığında Müfettiş, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, Doğu Anadolu Bölge Müdürlüğü'nde Bölge Müdürü, Teftiş Kurulu Başkanlığında Teftiş Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. 1995 yılında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığı görevine getirilen Ayözger, 06.05.2002 tarihinde emekli olmuştur. 2006 yılından beri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz olarak görev yapmakta olan Sn. Ayözger, T.İş Bankası A.Ş.'nin muhtelif iştiraklerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır.

28.03.2006-26.03.2007

## 4 Haldun Baydar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1969 yılında ODTÜ Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Baydar'ın Université De Paris VIII'de Şehir Planlama Lisansı ve Paris I.Pantheon, Sorbonne'dan Doktorası bulunmaktadır. Paris'te muhtelif firmalarda, İmar ve İskan Bakanlığı'nda Planlama Müdürlüğünde 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.

28.03.2006-26.03.2007

## 5 Kemal Şahin

Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme bölümü mezunu olan Şahin, 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 Müdür Yardımcısıdır. 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 da yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

28.03.2006-26.03.2007

## 6 Süleyman H. Özcan

1993 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümünde lisans eğitimini tamamlayan Özcan, aynı yıl T. İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak meslek hayatına başlamıştır. Daha sonra Muhasebe Müdürlüğünde Müdür Yardımcısı ve Grup Müdürü görevlerinde bulunan Özcan, halen T. İş Bankası Değişim Yönetimi Başkanlığında Grup Müdürü olarak görev yapmaktadır.

28.03.2006-26.03.2007

## 7 Sezai Sevgin

Yüksek öğrenimini 1986-1990 tarihleri arasında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nde Finansman ve Muhasebe alanında yapan Sevgin, T. İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığında Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak çalışmaya başlamış; 1995 yılında Müfettişliğe yükselmiştir. 1997 senesinde, T. İş Bankası A.Ş.'nin yüzde yüz iştiraki olan İŞBANK GmbH Paris Şubesi'nin kuruluşunda görevlendirilmiş ve İŞBANK GmbH PARIS Şubesi'nin kuruluş çalışmalarının 18 Mayıs 1998 tarihinde sonuçlanması çerçevesinde, bu şubede Müdür Yardımcısı olarak göreve devam etmiştir. 27 Mart 2002 tarihinde İŞBANK GmbH Paris Şubesi Müdürlüğüne yükseltilmiştir. 2 Temmuz 2004 tarihinden itibaren T. İş Bankası A.Ş. Kurumsal Pazarlama Müdürlüğünde Grup Müdürü olarak görev yapmaktadır.

28.03.2006-26.03.2007

## 8 Haluk Giray

1981 yılında Ankara Ticari İlimler Akademisi'ni bitiren Giray, 1983 yılında T. İş Bankası A.Ş. Yeşildirek Şubesi'nde memur olarak göreve başlamıştır. Halen T. İş Bankası'nın Destek Hizmetleri ve Satın Alma Müdürlüğünde Grup Müdürü olarak görev yapmaktadır.

28.03.2006-26.03.2007

## 9 Turgay Tanes

1987 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Tanes, T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığında Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1996'da İştirakler Müdürlüğünde Müdür Yardımcısı, 1999-2004 tarihleri arasında aynı Müdürlükte Gayrimenkul ve Cam sektöründen sorumlu Grup Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılından itibaren 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.

## Üst Yönetim



3 6 7 2 1 5 4 8

- 1 Hülya Demir Genel Müdür Yardımcısı
- 2 Tuğrul Gürdal Mali ve İdari İşler Müdürü
- 3 Şenol Baban Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür
- 4 Bülent Otuz Proje Uygulama Elektrik ve Mekanik Müdür
- 5 T. Aydan Ormancı Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü
- 6 Pınar Ersin Kollu Hukuk Müşaviri
- 7 Gökhan Temel Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür Yardımcısı
- 8 Ayşegül Şahin Kocameşe Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdür Yardımcısı

## Danışmanlık, Denetim ve Ekspertiz Hizmeti Alınan Firmalar

### Vergi Danışmanı

DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim 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.

### Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizin Bağımsızlık Beyanları

Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar, ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar, işletmeci 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 içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişkim olmadığını ve eşim dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hisimlik bulunmadığını beyan ederim.

Nejat Yalkut Ayözger

Haldun Baydar



## Şirket Profili

Ünvanı	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş Tarihi	6 Ağustos 1999
Çıkarılmış Sermayesi	329.966.000 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

### Tarihçe:

Her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle devralıp gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle 6 Ağustos 1999 tarihinde kurulmuştur.

- » 1998, 'Ankara İş Kulesi' ve 'İstanbul İş Kuleleri' portföye dahil edilmiştir.
- » Temmuz 2000, şirket hisse senedi, İMKB 30 endeksinde işlem görmeye başlamıştır.
- » Eczacıbaşı Grubu ile ortak proje geliştirmek üzere Ocak 2001'de proje arsasının alımıyla 'Kanyon Projesi' için ilk adım atılmıştır.
- » 2001, 'Maslak Binası' portföye dahil edilmiştir.
- » 2001, 'Antalya Seven Seas Otel', 'Marmaris Solaris Plaza', 'Tatilya Eğlence Merkezi' ve çevresindeki 50.000 m<sup>2</sup>'lik proje arsası portföye dahil edilmiştir.
- » 2003, Şirketin halihazırda uygulanmakta olan 'Etik Kuralları' kamuya duyurulmuştur.
- » 2003, Fitch IBCA The International Rating Agency derecelendirme kuruluşu tarafından İş GYO'ya Long-term National Rating of (A); "Outlook Stable" notu verilmiştir.
- » 2004, İş GYO ve Eczacıbaşı Holding ortaklığıyla 'Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.' kurulmuştur.
- » 2004, 'Ankara Merkez Banka Hizmet Binası', 'Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası' ve 'Antalya Banka Hizmet Binası' portföye dahil edilmiştir.
- » 2005, 'Şirket Bilgilendirme Politikası' kabul edilmiştir.



» Ekim 2005 tarihinde şirket **Euromoney** tarafından '**Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi Ödülü**'ne layık görülmüştür.

» 2005, **Tatilya** yatırımının getirisini iyileştirmek amacıyla **Tatilya** ve bitişindeki aralarda yeni projeler geliştirmek üzere çalışmalara başlanmıştır. Aynı yılın sonunda **Metro Group** ile hipermarket projesine ilişkin anlaşmanın imzalanmasıyla önemli bir adım atılmıştır.

» 2006, '**Kâr Dağıtım Politikası**' kabul edilmiştir.

» Mayıs 2006, Türkiye'nin ilk yarı açık alışveriş merkezi olan '**Kanyon Alışveriş Merkezi**' açılmıştır.

» Haziran 2006, Tatilya ve bitişindeki arsalar üzerinde alışveriş merkezi geliştirmek isteyen **CURA/GGP**'ye söz konusu arsaların üst hakkının devredilmesine ilişkin görüşmelere başlanmıştır.

» Aralık 2006, bulunduğu bölgenin en büyük hipermarketi olmaya aday '**Real Hipermarket Projesi**'nin temeli atılmıştır.

» Aralık 2006, mimarlığın Oscar'ı olarak kabul edilen '**Cityscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü**'nü Kanyon Projesi kazanmış ve başarısını belgelemiştir.

» Aralık 2006, Fitch Ratings, Şirketimizin A(tur) olan Ulusal Uzun Vadeli kredi notunu A+(tur)'a yükseltmiş ve kredi notunun görünümünü pozitif olarak belirlemiştir.

» Kurulduğu yıl yaklaşık **91.6 milyon YTL** olan portföy büyüklüğü 2006 yıl sonu itibarıyla **1.104 milyon YTL**'ye, **93 milyon YTL** olan net aktif değer ise **1.057 milyon YTL**'ye ulaşmıştır.

## İş GYO' da İnsan Kaynakları Yönetimi

Şirketimizin ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarının sağlanması amacıyla; 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.

Şirketimizin internet sitesinde “İnsan Kaynakları Yönetimi” bölümünde işe alım koşulları, kariyer yönlendirme, yükselme koşulları ve parasal düzenlemeler gibi konular yer almaktadır.

## Organizasyon Şeması

### GENEL MÜDÜR



## Faaliyet Konusu

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştiğal etmek üzere faaliyetlerini sürdürmekte, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenleme ve mevzuatına uygun hareket etmektedir. Şirketimiz, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve diğer sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen portföy yönetim şirketidir.

### Misyonumuz:

İstikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ile hissedarlarımız için paylaşılabılır değeri en yüksek noktalara çıkarmak olup, bu kapsamda;

- » İş GYO, kurulduğu günden itibaren, isabetli yatırımları ve kaynaklarını etkin bir şekilde değerlendirmesi suretiyle istikrarlı büyümesini sürdürmektedir.
- » İş GYO, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandırmayı hedeflediği için sektördeki değer artırıcı fırsatların yakın takipçisi olmaktadır.
- » Faaliyetleri itibarıyla benimsediği ve uyguladığı Etik Değerleri ve yatırımcısını bilgilendirmedeki açıklık ve şeffaflığı sayesinde uyandırdığı güven, İş GYO'nun sektördeki konumunu güçlendirmektedir.

## Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz ülkemizin eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor vb. gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren konularıyla ilgili projelere karşılığı olmaksızın destek olunmasına ilişkin kurallar bütününe 01.01.2007 tarihinde yürürlüğe giren Bağış Yönetmeliği'yle belirlemiştir.

Şirketimiz sosyal sorumluluk bilinciyle 2006 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından düzenlenen, **Architectural Education Forum 3-Global Architectural Education Area** (Global Mimarlık Eğitimi Alanı - Mimed Mimarlık Eğitim Forum 3) İş GYO ana sponsorluğu ile gerçekleştirilmiştir. Amacı; uluslararası bir platformda öğrenci-öğrenci, öğrenci-akademisyen arasında iletişimi, etkileşimi güçlendirmek olan; tüm dünya okulları mimarlık öğrencilerinin, akademisyenlerin davetli olduğu festivale, Şirketimiz de son dönemde mimarisiyle kendisinden çok fazla söz ettiren Kanyon Projesi ile katılmıştır. Projenin tasarım sürecinin yanısıra gerçekleştirilme süreci ve pazarlama boyutuna da değinilmiş öğrencilere mimari dışında bir gayrimenkul yatırım ortaklığının proje seçme, uygulama, pazarlama aşamaları hakkında da bilgi verilmiştir.

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

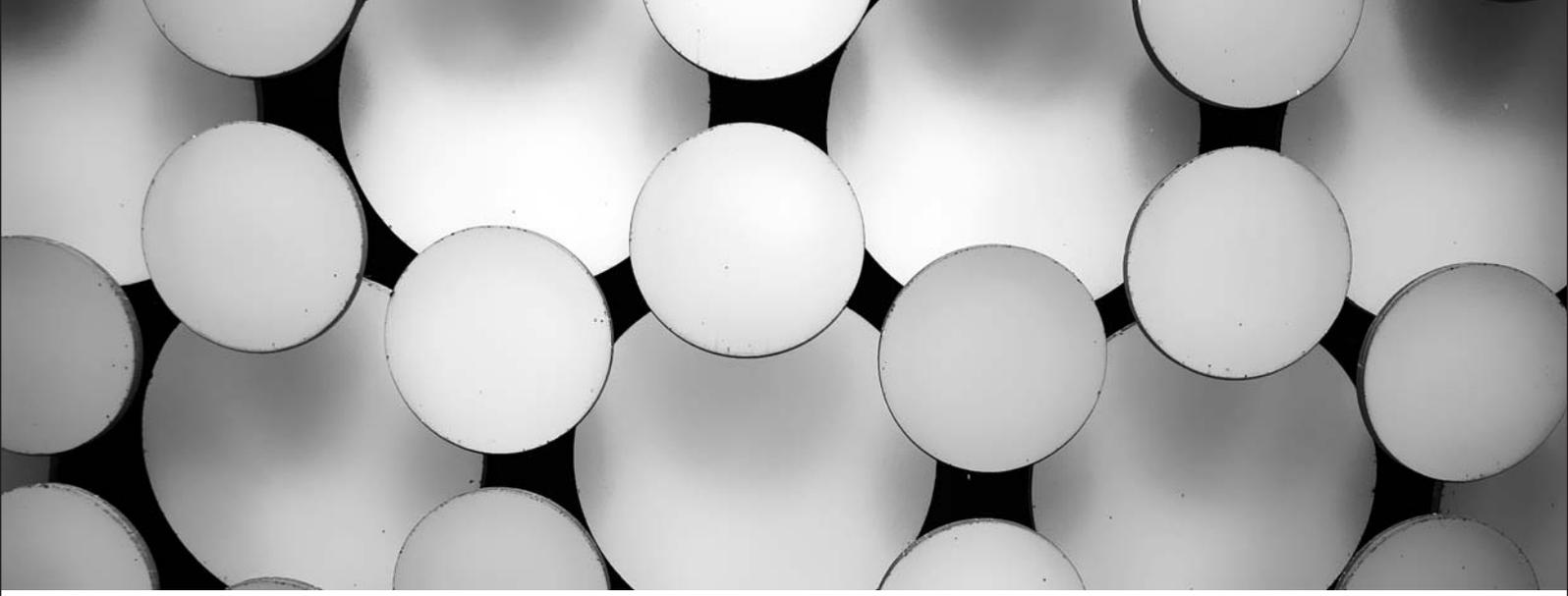


## Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi

28 Mart 2006 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı tamamı asaleten olmak üzere %59, 21 ve 13 Kasım 2006 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ise %56,86 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul Toplantıları'nda pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanlar gerek fiziken gerekse elektronik ortamda yatırımcıların incelemelerine hazır bulundurulmuştur. Ayrıca, Şirketimiz ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü bilgi talepleri yanıtlanmıştır.

2006 yılında da yerli-yabancı yatırımcıların ve fonların Şirketimize olan ilgileri artarak devam etmiştir. Dönem içerisinde gerek yurtdışında gerekse yurtiçinde düzenlenen toplantılara, panellere ve konferanslara katılım sağlanmıştır. Yıl içerisinde 100'ü aşkın kurumsal yabancı yatırımcı ve fonla birebir toplantılar yapılmıştır. Ayrıca; yerli, yabancı, bireysel, kurumsal bir çok yatırımcıdan gelen şirket ile ilgili kapsamlı bilgi talepleri, mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak karşılanmıştır. Yatırımcıların yanısıra Şirketimiz, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalara yardımcı olmakta ve sözkonusu kurumlardan gelen bilgi taleplerini de cevaplandırmaktadır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının 500 milyon YTL'den 2.000 milyon YTL'ye artırılması ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" ile ilgili 7'inci maddesinin Yeni Türk Lirası'na uyum sağlaması ve kaydi sistem uyarınca hisse senetlerinde nev'i değişiklik yapılması amacıyla tadil edilmesine ilişkin 13 Kasım 2006 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda kayıtlı sermaye tavanı 2.000 milyon YTL'ye çıkarılmış ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" ile ilgili 7'inci maddesinin tadili oy birliğiyle kabul edilmiştir. Söz konusu değişiklik 16 Kasım 2006 tarihinde Ticaret Sicili'ne tescil edilerek 21 Kasım 2006 tarihinde Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.



## Kâr Dağıtım Politikası

Yönetim Kurulumuzun 28 Şubat 2006 tarihinde yapılan toplantısında; 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 almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurula teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsenmiştir.

Aralık 2006, Fitch Ratings  
Şirketimizin A (tur) olan Ulusal  
Uzun Vadeli kredi notunu  
A+(tur)' a yükseltmiş ve kredi  
notunun görünümünü pozitif  
olarak belirlemiştir



## 2006 YILI FAALİYETLERİ



## 2006 Yılı Faaliyetleri

### I. Yatırım Faaliyetleri

#### Kanyon Konut-Ofis-Alışveriş Merkezi

Maliyet ve hasılatın paylaşım esasları ile müşterek olarak yürütülen ve Şirketimizin tamamen öz kaynakla finanse ettiği Kanyon Projesi'nin ofis ve alışveriş blokları tamamlanmış ve alışveriş merkezinin açılışı 30 Mayıs 2006 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

SPK düzenlemelerine uygun olarak maliyet değeriyle izlenen Kanyon Projesi bünyesindeki alışveriş merkezi ve ofis binası, 30.09.2006 tarihinden itibaren ekspertiz değeri ile portföy değer tablosunda yer almıştır. 2005 yılında tamamı satılmış olan konutların, 2006 yılında ön teslim işlemlerine başlanmış ve 2007 yılının ilk yarısında konut teslimlerinin tamamlanması öngörülmektedir. Projeye ilgili olarak 2006 yılında KDV dahil toplam 53.5 milyon YTL harcama yapılmıştır.

#### Real Hipermarket Projesi

Tatilya bitişğinde bulunan 105 nolu parsel üzerinde hipermarket projesi geliştirmek üzere Metro Group, Real Hipermarketler Zinciri A.Ş. ile 22 Aralık 2005 tarihinde imzalanan yatırım ve 20 yıl süreli kira sözleşmeleri çerçevesinde projelendirme ve ihale işleri yıl içinde tamamlanmıştır. Geliştirme bedeli Şirketimiz tarafından karşılanacak olan, toplam maliyetinin yaklaşık 22 milyon ABD doları seviyelerinde gerçekleşmesi tahmin edilen Real Hipermarket Projesi'nin temel atma töreni 7 Aralık 2006 tarihinde gerçekleşmiştir. Toplamda 53.479 m<sup>2</sup> kapalı alanı ve 8.520 m<sup>2</sup> net satış alanı ile bulunduğu bölgenin en büyük hipermarketi olmaya aday Real Hipermarket'in 2007'nin sonbaharında tamamlanması planlanmaktadır.

#### Yeni Projeler

Şirketimiz yıl içinde, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade semtinde 32.081 m<sup>2</sup>'lik arsanın satışı ile ilgili olarak düzenlenen ihaleye katılmış ve söz konusu arsanın ½ hissesi 13.500.000 ABD Doları bedelle 22.03.2006 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Söz konusu arsa üzerinde ağırlığı konut olmak üzere çok amaçlı proje geliştirmeyi planlayan Şirketimiz, projeye ilgili yasal izinlerin alınması için gerekli çalışmalara başlamıştır.

Portföyümüzde yer alan Tatilya yatırımının getirisini iyileştirmek amacıyla proje geliştirmek üzere Tatilya Eğlence Merkezi'nin mevcut kira sözleşmesi sona erdirilerek, merkezde bulunan eğlence ünitelerinin satışı gerçekleştirilmiştir.

Tatilya Eğlence Merkezi ve çevresinde bulunan arsalar komşu olan 11.058 m<sup>2</sup>'lik 106 no'lu parsel (üzerindeki natamam bina ile birlikte) 4.000.000 ABD Doları bedelle satın alınmıştır.

Tatilya Eğlence Merkezi ve çevresindeki 106, 107 parsel ve 105 parselin bir kısmına alışveriş merkezi inşaa etmek isteyen CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'ye söz konusu arsaların üst hakkının verilmesine yönelik görüşmelere başlanmış ve konuyla ilgili ön anlaşma yapılmıştır. Gerçekleştirilecek proje kapsamında, CURA/GGP'den yıllık bazda artan oranlarda sabit ve ciro bazlı kira alınması ve üst hakkının transferi karşılığında toplam 13.000.000 ABD Doları tutarında üst hakkı transfer bedeli alınması öngörülmektedir. Yapılan anlaşmaya paralel olarak, CURA/GGP lehine tapuda üst hakkı verme vaadi kurulmuş ve üst hakkı transfer bedelinin ilk taksiti olan 6.500.000 ABD Doları Şubat 2007'de tahsil edilmiştir.

## II. Kiralama Faaliyetleri

Kendine özgü mimarisi ve farklı konsepti ile sadece Türkiye'nin değil dünyanın da sayılı projeleri arasına girmeyi başaran Kanyon Projesi bünyesindeki alışveriş merkezinde bulunan mağazalar yıl içerisinde dünyaca tanınmış yerli ve yabancı markaların gösterdikleri yoğun talep sonucu kiralanmış ve firmalarla ortalama 5 yıllık kira sözleşmeleri imzalanmıştır.

Kanyon Ofis'te mülkiyeti Şirketimize ait olan ofis katları da, tamamı herbiri kendi sektöründe önde gelen yerli ve yabancı firmalara kiralanmıştır.

Şirketimiz portföyünde yer alan İş Kuleleri(Kule-2 ve Kule-3, Kule Çarşısı), Ankara Ulus, Ankara Kızılay, Antalya Banka Hizmet Binaları, Maslak Ofis Binası ve Solaris Plaza Alışveriş Merkezindeki %100'lük doluluk oranlarında değişiklik olmamıştır.

Kanyon Alışveriş Merkezi ve Ofis Binasından tam yıl alınacak kiralarla birlikte, Kanyon Kompleksinden alınan kira gelirlerimizin de %50'den fazla artması beklenmektedir.

### 2007 Yılına İlişkin Beklentiler

Ön teslim işlemlerine başlanan Kanyon konutlarının, nihai teslim işlemlerinin 2007 yılının ilk yarısında tamamlanması beklenmektedir.

2007 yılında Altunizade arsasında gerçekleştirilecek projemizin alınacak inşaat izinlerine bağlı olarak şekillenmesi ve ön satış döneminin başlaması planlanmaktadır.

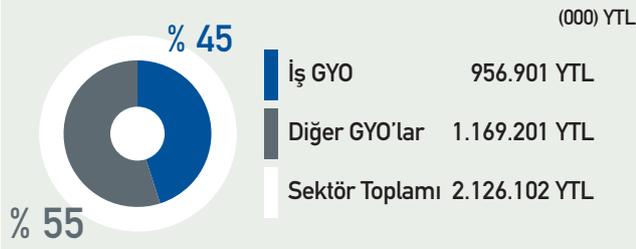
2007 yılı içinde ayrıca Real Hipermarket Projesinin tamamlanıp, hizmete açılması planlanmaktadır. Tatilya ve çevresindeki arsalar üzerinde inşaa edilecek CURA/GGP alışveriş merkezi projesiyle ilgili olarak üst hakkı verilecek arsaların projeye uygun hale getirilerek ilgili firmaya teslim edilmesi öngörülmektedir.

Mevcut ve devam etmekte olan yatırımlarımız dışında, 2007 yılında da gayrimenkul piyasasındaki ve genel ekonomideki gelişmelere bağlı olarak, gerek İstanbul içinde gerekse İstanbul dışında yeni gayrimenkul projeleri geliştirmek üzere araştırma ve çalışmalarımız devam edecektir.

## İş GYO 2006 Başlıca Finansal Göstergeler

### GYO Sektörü Piyasa Değeri Dağılımı

31.12.2006



### GYO Sektörü Net Aktif Değeri Dağılımı

31.12.2006

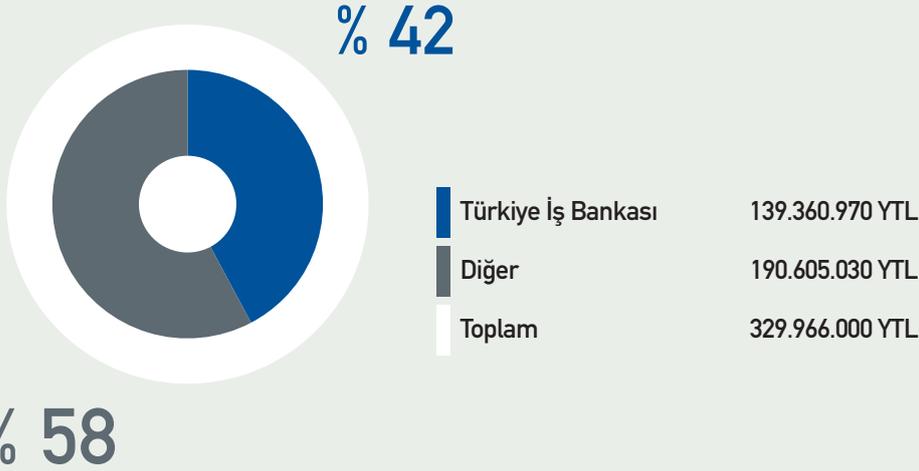


NET AKTİF DEĞER

1.057.166 YTL

## İş GYO Ortaklık Yapısı

### Sermaye Ortaklığı Yapısı



31.12.2006 tarihi itibarıyla şirketin halka açıklık oranı %46 olup, halka açık payların yaklaşık %59'u yabancı yatırımcıların portföyündedir.

31.12.2006 tarihli portföy değer tablomuza göre, portföy yatırımlarının %52'si ofis, %27'si alışveriş merkezi, %13'ü otel ve eğlence merkezi, %4'ü devam etmekte olan projeler, %2'si para ve sermaye piyasası araçları ve %2'si arsadan oluşmaktadır. Gayrimenkul projesi, yasal düzenleme gereği portföy değer tablosu tarihine kadar oluşan maliyeti üzerinden portföy hesaplamasına dahil edilmektedir. Kanyon Projesi'nin tamamlanması ile birlikte portföy büyüklüğümüzde önemli oranda büyüme sağlanmıştır.

### İş GYO Portföy Dağılımı 31.12.2006



## Yıl içerisinde Meydana Gelen Sermaye, Ortaklık Yapısı ve Yönetim Yapısı Değişiklikleri

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı:

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 31.12.2006 tarihi itibarıyla Şirketimiz sermayesindeki payı %42,23 olup, tedavülde bulunan hisse senetlerimizin %59'luk kısmı yabancı yatırımcıların elindedir.

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000 YTL'den 2.000.000.000 YTL'ye artırılması ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetleri" ile ilgili 7'nci maddesinin Yeni Türk Lirasına uyum sağlaması ve kaydi sistem uyarınca hisse senetlerinde nevi değişikliği yapılması amacıyla tadil edilmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuz, Kurul'un 22.09.2006 tarih ve 42/1188 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. 2.000.000.000 YTL'ye artırılan Kayıtlı Sermaye Tavanımız 16 Kasım 2006 tarihinde Ticaret Sicili'ne tescil edilerek 21 Kasım 2006 tarihinde Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

### Yönetim Yapısı ve Organizasyon Yapısı Değişiklikleri:

Olağan Genel Kurul toplantısında seçilen ve 2006 yılı içinde görevde bulunan Yönetim Kurulu üyeleri ve bu üyelere ait özgeçmişler raporda sunulmuştur. 28 Mart 2006 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısı ile görevini tamamlayan İrfan Tufan Karaoğlu'nun yerine Nejat Yalkut Ayözger Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

Aynı şekilde görevini tamamlayan Tuncay Güler yerine Denetim Kurulu üyeliğine Süleyman H. Özcan seçilmiştir.

Şirketimizce geliştirilen projelerde kontrol ve uygulama ekibi olarak görev alan çalışanlarımız, Genel Müdür Yardımcısına bağlı olarak, Proje Uygulama Müdürlüğü (İnşaat ve Mimari) ve Proje Uygulama Müdürlüğü (Mekanik ve Elektrik) adı altında iki ayrı departman şeklinde yeniden yapılanmıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurucularına ve kuruluş usullerine, hisse senetlerinin Kurul kaydına alınması ve halka arzına, yönetimine ve yöneticilerinde aranacak niteliklere ve faaliyet konuları ve portföy sınırlamaları ile kamuyu aydınlatma kapsamında periyodik olarak açıklayacakları bilgilerin bazıları aşağıda olup, daha detaylı bilgi [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr) adresinden alınabilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ana hatlarıyla aşağıda sunulmuştur:

- » 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 yapılabilir.
- » 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 hiç bir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- » GYO'lar net aktif değerlerinin üç katına kadar kredi kullanabilirler.

### Dönem İçerisinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerine İlişkin Tebliğ'de Yapılan Değişiklikler :

- » Ani usulde kurulacak şirketler ile dönüşmek suretiyle kurulacak şirketler için asgari sermaye şartı 1 milyon YTL'den 7.2 milyon YTL'ye yükseltilmiştir.
- » Başlangıç sermayesinin veya çıkarılmış sermayenin en az %25'lik kısmının nakit karşılığı çıkarılmasına ilişkin hüküm değiştirilmiş, bu çerçevede; Sermayesi 50 milyon YTL'den az olan şirketler için nakit karşılığı çıkarılacak hisse senetleri başlangıç sermayesi veya çıkarılmış sermayenin %10'u olarak, Sermayesi 50 milyon YTL'den fazla olanlar için nakit karşılığı çıkarılacak hisse senetleri tutarı maktu 5 milyon YTL olarak belirlenmiştir.
- » Kurucu ortaklardan birinin lider girişimci olmasına ilişkin hüküm kaldırılmış, kurucu olacak gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul yatırım ortaklığı kurucusu olmanın gerektirdiği mali güç, itibar ve yeterli tecrübeye sahip olmaları gerektiğine dair hüküm getirilmiştir.
- » Yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun T.C. vatandaşı olması zorunluluğu kaldırılmıştır.
- » Yabancı gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yapılacak yatırımlara ilişkin %10 olan azami tutar %49'a çıkarılmıştır.
- » Mevcut Tebliğde Portföyde bulunan ve alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerle ilgili 3 yıllık proje geliştirme süresi 5 yıla çıkarılmıştır.

## Diğer Konular

### Taraf Olunan Davalar Hakkında Bilgi

Şirket aleyhine 2006 yılı içinde kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları bulunmamaktadır.

Portföyümüzde bulunan İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Beylikdüzü Mevkii'nde kain, tapununun 101, 102, 103, 105 ve 107 nolu 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, kararın kesinleşmesi beklenmektedir.

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

Grup şirketlerinden 2006 yılında toplam 22.904.206 YTL tutarında kira geliri, 806.532 YTL tutarında da mevduat faiz geliri elde edilmiştir. Buna karşılık 2006 yılında alınan hizmet bedeli toplamı ise 2.607.626 YTL tutarındadır.

### Faaliyetlerle İlgili Öngörülebilir Risklere İlişkin Açıklama

Şirketin temel fonksiyonu portföy yönetimi olup, bu kapsamda kira geliri elde etmek amacıyla tamamlanmış gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapılmaktadır.

Kira geliri elde edilen gayrimenkullerle ilgili en geniş anlamda olası riskler, genel ekonomide yaşanabilecek olumsuzluklar sebebiyle kiracıların ödeme gücüne düşmesi, gayrimenkullerimizin bulunduğu lokasyonlarda arz fazlasının olması ve doğal afet riski gösterilebilir. Şirketimiz, maruz kalabileceği riskleri dikkate alarak, portföyündeki gayrimenkulleri faaliyet alanlarında isim yapmış, mali gücü yüksek kişiler ile ulusal ve uluslararası firma ve kuruluşlara kiraya vermektedir. Portföy gelirlerimizin istikrarını teminen, portföyün gayrimenkul türü ve kira bedelinin belirlendiği para cinsi bakımından çeşitlendirilmesine özen gösterilmektedir. Yatırım kararları alınırken, yatırıma konu gayrimenkulün nitelikli olması ve kiracısının hazır olması birincil önceliğimiz olduğundan, gayrimenkullerimizin bulunduğu lokasyonlarda oluşacak arz fazlasının kiralanabilir portföyümüzün doluluk oranı üzerinde önemli bir etkisi olmamaktadır.

Portföyümüzdeki gayrimenkuller, her türlü riske karşı rayiç değerleri üzerinden sigortalanmıştır. Gayrimenkulün türü ve buna bağlı kullanım şekline göre sadece gayrimenkullerimiz değil, sözkonusu gayrimenkulün kullanıcısı veya ziyaretçisi de öngörülebilir risklere karşı güvence altına alınmıştır.

Devam etmekte olan projelerle ilgili genel ekonomide meydana gelecek öngörülemeyen risklerin dışında, taahhütçü firmalardan veya şirketimizin mali durumundan kaynaklanabilecek risklerden söz edilebilir. Şirketimiz, gayrimenkul projesi ile ilgili tüm taahhüt işlerini, alanında tecrübeli, isim yapmış, mali bünyesi güçlü, teknik yeterliliği yüksek firmalara ihale sonucu vermektedir. Projeler için gerekli nakit ihtiyacının tam ve zamanında karşılanabilmesi amacıyla, nakit varlıklarımız para cinsi ve vade açısından yapılandırılmakta ve değişen piyasa koşullarına göre pozisyon alınmaktadır. Mevcut gayrimenkul portföyümüzden elde edilen kira gelirleri, nakit yaratma kapasitemizi güçlendirdiğinden, şirketimiz devam etmekte olan gayrimenkul projesinin finansmanında borçlanma yoluna gitmeyip, projeyi tamamen öz kaynaklarıyla finanse edebilmektedir.

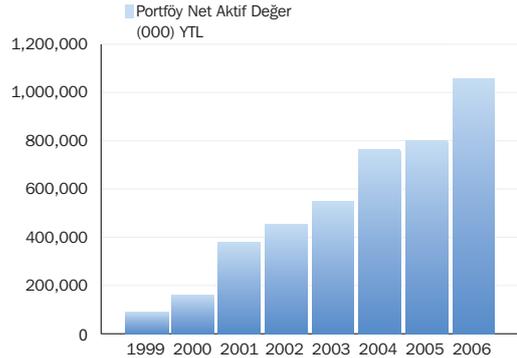
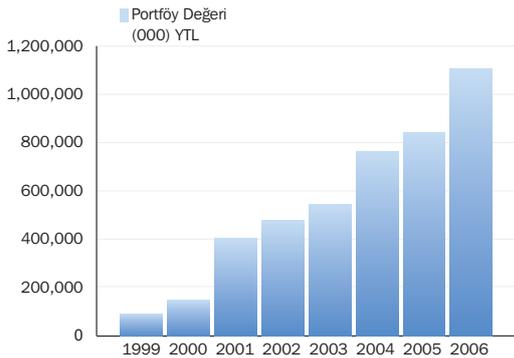
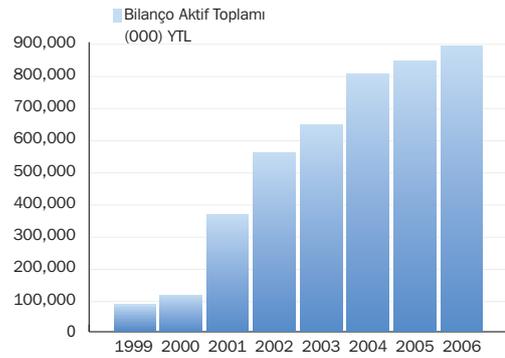
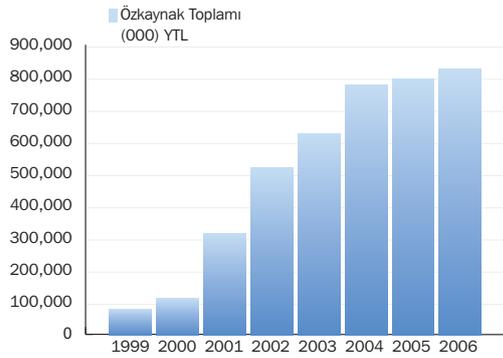
## Finansal Durum

31.12.2006 tarihli portföy değer tablomuzda, yer alan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 23.906.147 YTL olup, portföy değerimizin %2'sine karşılık gelmektedir. Toplam para ve sermaye piyasası araçlarının %98'lik bölümü vadeli ve vadesiz döviz tevdiat hesaplarından, kalan kısım ise B Tipi yatırım fonu katılma belgesinden oluşmaktadır.

### Temel Mali Göstergeler

(YTL) 2006

Bilanço Aktif Büyüklüğü	886.520.556
Öz Sermaye Büyüklüğü	828.266.036
Net Dönem Kâr	48.750.382
Portföy Net Aktif Değeri	1.057.165.639



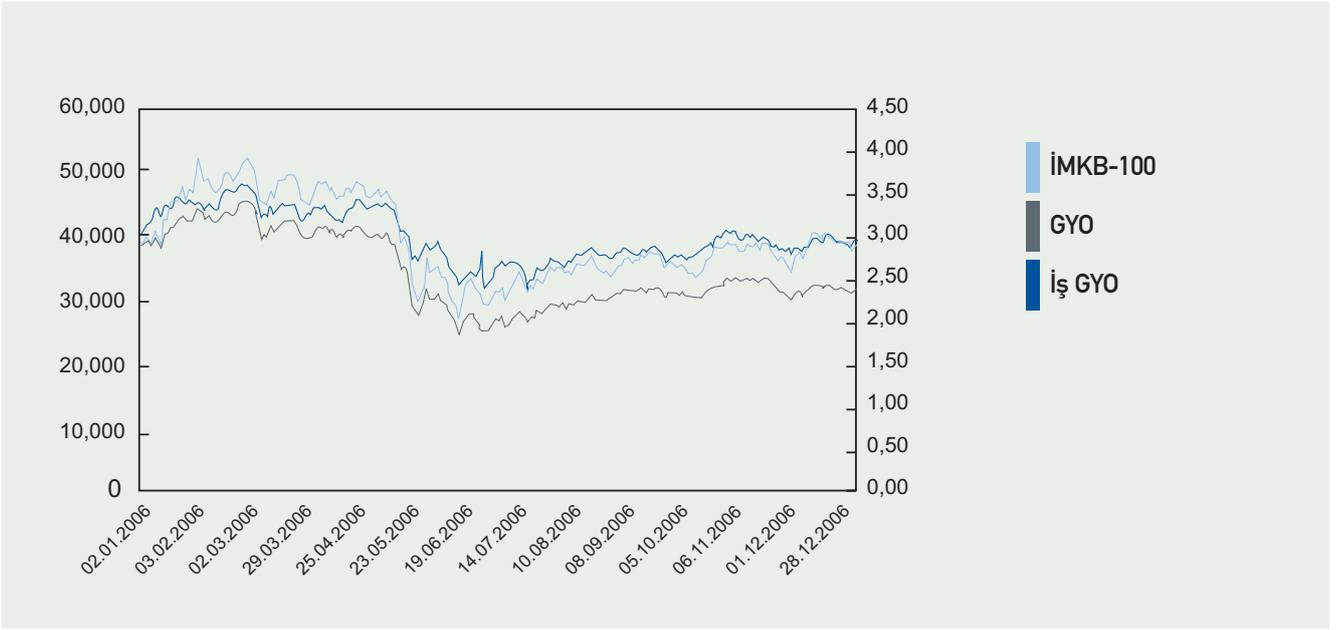
(YTL) 2006

Pay Başı Net Aktif Değer	3.20
İş GYO Hisse Fiyatı	2.90
Piyasa Değeri	956.901.400

	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değer	2.46	2.45	3.07	3.20
Son Seans Ağırlıklı Ortalama Fiyat	3.37	2.40	2.70	2.90

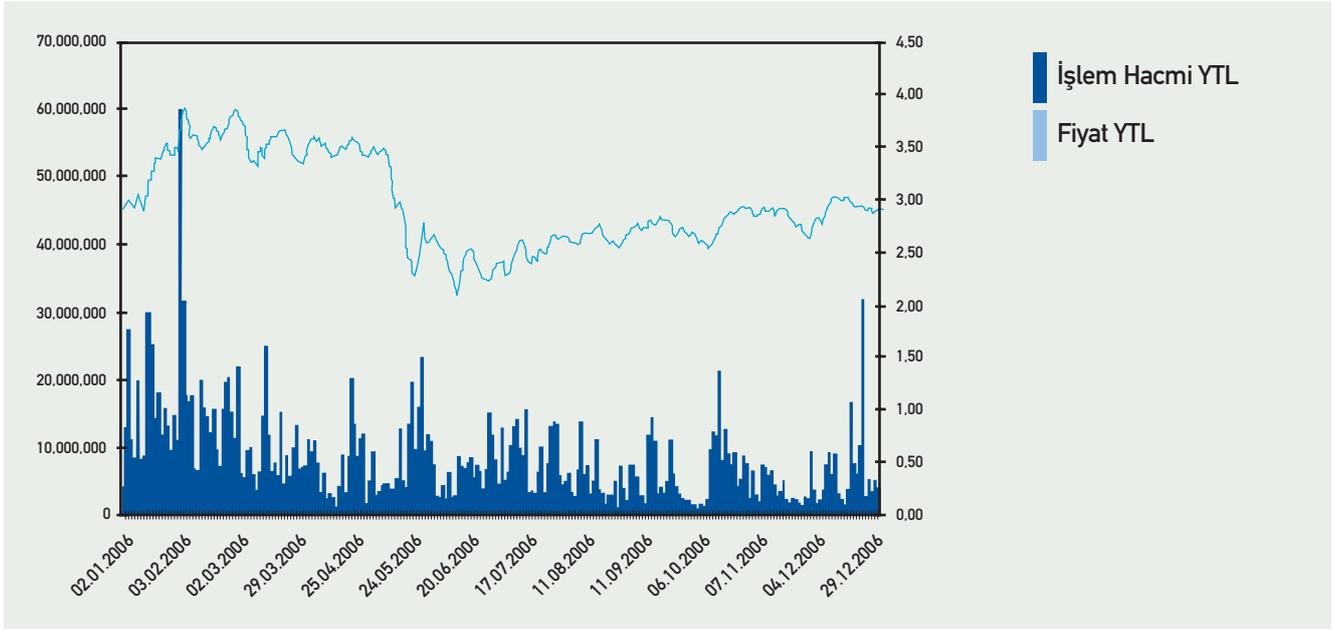
## İMKB Performansı

### 2006 Yılı İMKB Ulusal-100, GYO Endeksi ve İş GYO Fiyat Gelişimi



2006 yılında Türk Lirası bazında İMKB Ulusal-100 Endeksi %1,66 oranında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %16,85 oranında azalış göstermiştir. Buna bağlı olarak aynı dönemde %2,03 oranında değer kaybeden hisse senedimiz, İMKB Ulusal-100 Endeksine paralel ve sektör endeksinin üzerinde bir performans sergilemiştir.

## İş GYO 2006 Yılı Günlük İşlem Hacmi ve Fiyat Grafiği



İMKB Ulusal-30 Endeksi'nde işlem gören Şirketimizin 2006 yılı günlük ortalama işlem hacmi 8.178.902 YTL olarak gerçekleşmiştir. 2006 yılı sonu kapanış fiyatı 2,90 YTL olan hisse senedimiz, yılı 3,20 YTL olan pay başı net aktif değerine göre yaklaşık %10'luk bir iskonto ile kapatmıştır. Net aktif değerimiz, Kanyon Projesi'nin tamamlanması ile birlikte geçen seneye göre Türk Lirası bazında %32 oranında artarak 1.057 milyon YTL'ye ulaşmıştır.

iŖ GYO, kuruluşundan bugüne nitelikli gayrimenkul portföyünden elde ettiği kira gelirlerini yaklaşık 6 kat artırma başarısını göstermiştir.



# GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ



## Gayrimenkul Portföyü

### Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller

- » İstanbul İş Kuleleri kompleksinde yer alan Kule-2 ve Kule-3, bu iki kuleyi birbirine bağlayan platformda bulunan Kule Çarşı Alışveriş Merkezi, ticari otopark
- » Ankara İş Kulesi
- » Maslak Binası
- » Seven Seas Oteli
- » Solaris Plaza Alışveriş Merkezi
- » Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
- » Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
- » Antalya-Banka Hizmet Binası
- » Kanyon Ofis ve Kanyon Alışveriş Merkezi

### Proje Geliştirilen Gayrimenkuller

- » Real Hipermarket Projesi (Tatilya çevresindeki 50.309 m<sup>2</sup>'lik arsanın 35.000 m<sup>2</sup>'si üzerinde gerçekleştirilmektedir)

### Diğer Gayrimenkuller

- » 4. Levent'te İş Kuleleri'ne bitişik 7.613 m<sup>2</sup>'lik arsa
- » Altunizade Proje Arsası
- » Tatilya ve çevresindeki arsalar (105, 106 ve 107 parseller)

İSTANBUL İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ  
(Kule-2, Kule-3 ve Kule Çarşısı)



### 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>

### Tanım

Kiralanabilir 27'şer katı bulunan ve 34 kattan oluşan iki ofis kulesi ve toplam 30 mağazanın yer aldığı alışveriş merkezi Kule Çarşı'dan oluşmaktadır.

### Portföye Giriş Tarihi

2000

### Ekspertiz Değeri (YTL)

354.950.000

### 2006 Kira Geliri (KDV Hariç YTL)

22.468.010

İş Kuleleri, altyapısı ve teknolojisi ile 2000'li yılların ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde tasarlanırken, kalite, sağlamlık, güvenlik, konfor ve tasarrufun en üst düzeyde tutulması temel ilkeler olarak benimsenmiştir.

İş Kuleleri bulunduğu bölgedeki A sınıfı ofis arzına önemli oranda katkıda bulunmakta olup, faaliyet konularında isim yapmış ve finansal açıdan güçlü yerli ve yabancı firmalara ortalama 5 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

52 katlı Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası, İş Sanat Kültür Merkezi aktivitelerinin gerçekleştirildiği oditoryum ve sanat galerisiyle aynı lokasyonu paylaşan İş Kuleleri Kompleksi, Türkiye'nin ve dünyanın kültür-sanat ve iş dünyasının birarada olduğu önde gelen iş merkezleri arasında yer almaktadır.

İstanbul İş Kuleleri, hayranlık uyandıran mimarisiyle sadece iş dünyasının değil İstanbul'un modern yüzünün sembolü haline gelmiştir.

4. Levent'te, İş Kuleleri kompleksi içerisinde yer alan Kule Çarşı, çalışanların ve ziyaretçilerin alışveriş yapmak, öğle ve akşam yemeği zamanlarını değerlendirmek için uğradıkları, nefes aldırıcı butik bir alışveriş ve eğlence noktasıdır. Merkez bünyesinde 30 mağaza ve restoran çeşitli ürünleriyle 365 gün kesintisiz hizmet vermektedir.

### ARSA-1

### Lokasyon

İstanbul-4.Levent, İş Kuleleri Önü

### Kiralanabilir Alan

7.613 m<sup>2</sup>

### Tanım

Arsa

### Portföye Giriş Tarihi

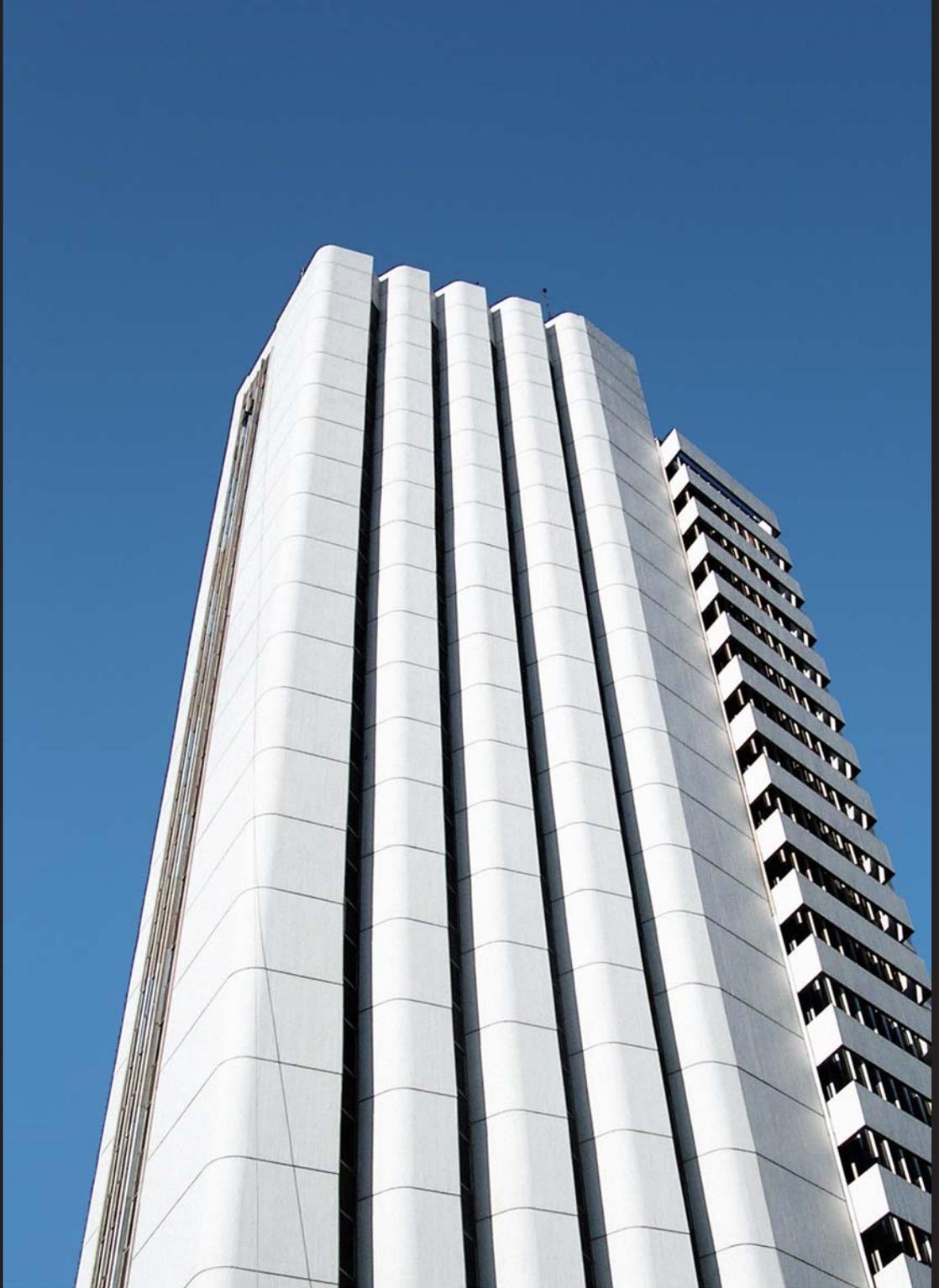
1999

### Ekspertiz Değeri (YTL)

665.000



## ANKARA İŐ KULESİ



### Lokasyon

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

### Kiralanabilir Alan

26.488 m<sup>2</sup>

### Tanım

3 Blok ve toplam 29 kattan oluşan ofis binası

### Portföye Giriş Tarihi

1999

### Ekspertiz Değeri (YTL)

96.120.000

### 2006 Kira Geliri (KDV Hariç YTL)

4.912.475

Ankara İş Kulesi geçmişte T. İş Bankası'na "Genel Müdürlük" olarak hizmet vermiş, Ankara'nın modern yapılara geçişini başlatan, halkın değer yargılarını etkilemiş nostaljik anlam taşıyan bir binadır.

Eşsiz lokasyona sahip Ankara İş Kulesi; mimari konsepti doğru oturtulmuş, özgün bir yapı olup, herhangi bir döneme ait olmayan bir prestij binasıdır.



## MASLAK BİNASI



**Lokasyon**

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Büyükdere Caddesi üzerinde  
Levent-Maslak hattı

**Kiralanabilir Alan**

12.901 m<sup>2</sup>

**Tanım**

Toplam 12 kattan oluşan ofis binası

**Portföye Giriş Tarihi**

2001

**Ekspertiz Değeri (YTL)**

37.400.000

**2006 Kira Geliri (KDV Hariç YTL)**

2.793.280

İstanbul'un önemli iş merkezlerinden olan Maslak'ta yer alan ve lokasyonu nedeniyle ulaşım açısından avantajlı ve yüksek ticari potansiyele sahip olan bina, POAŞ ve T. İş Bankası A.Ş.'ye (540 m<sup>2</sup>) kiraya verilmiştir.



## SEVEN SEAS OTELI



### Lokasyon

Antalya ili, Manavgat ilçesi, Sorgun köyü, Titreyen Göl mevki

### İşletme Alanı

52.699 m<sup>2</sup>

### Tanım

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

### Portföye Giriş Tarihi

2001

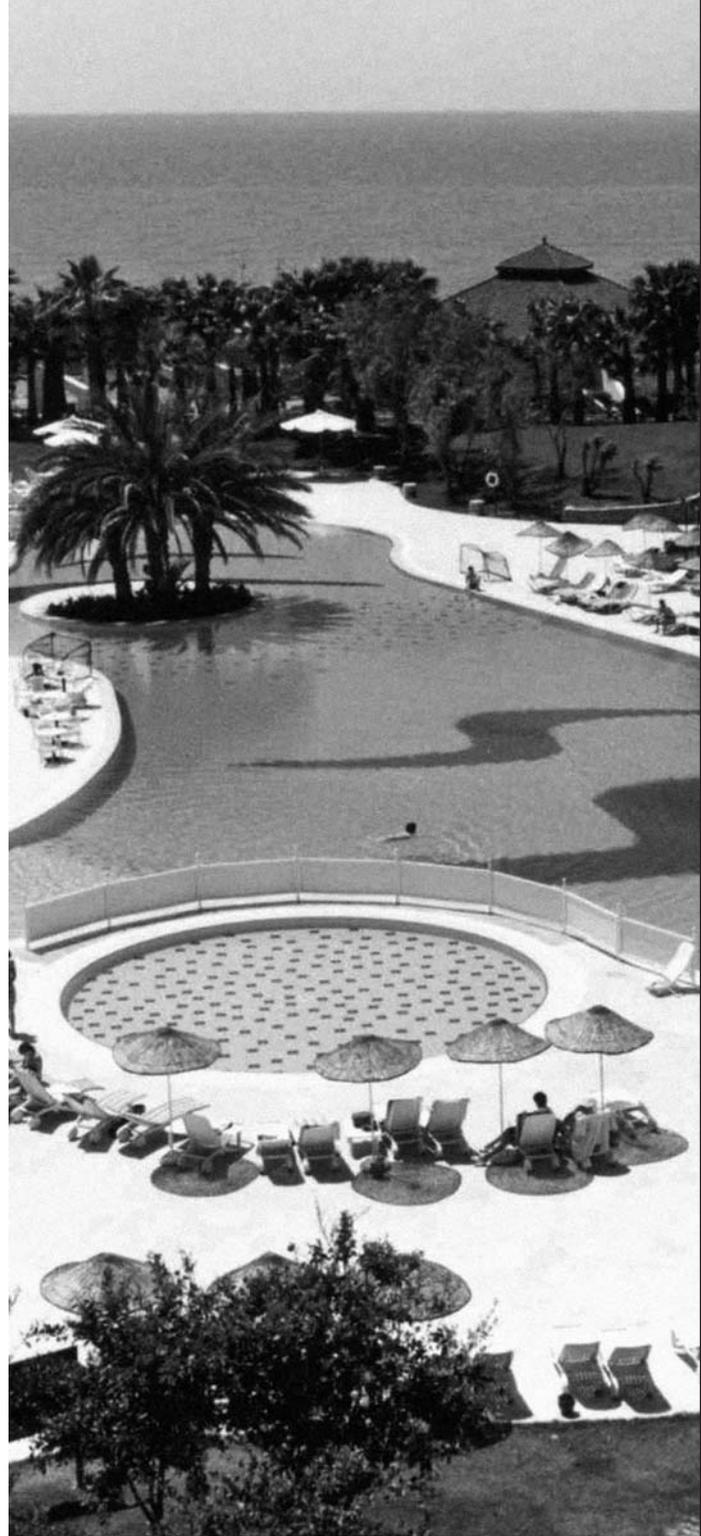
### Ekspertiz Değeri (YTL)

55.680.000

### 2006 Kira Geliri (KDV Hariç YTL)

5.864.722

Tarihi mekanları, doğal güzellikleri, denizi ve güneşi ile yerli ve yabancı turistlerin rağbet ettikleri ve yüksek ticari potansiyele sahip bir bölgede yer alan otel, başlı başına bir doğa harikası olan Titreyen Göl'ün hemen yanında bulunması ve üst kalitedeki turistlerin Türkiye'de tercih ettiği turizm noktaları tarafından çevrelenmiş olması Seven Seas Oteli yerli ve yabancı konuklar için cazip hale getirmektedir. Seven Seas Otel, Avrupa'nın önde gelen tur operatörlerinden Magic Life tarafından işletilmektedir.



## SOLARIS PLAZA ALIŐVERIŐ MERKEZİ



**Lokasyon**

Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi,  
Atatürk Caddesi

**Kiralanabilir Alan**

3.172 m<sup>2</sup>

**Tanım**

30 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi

**Portföye Giriş Tarihi**

2001

**Ekspertiz Değeri (YTL)**

11.180.000

**2006 Kira Geliri (KDV Hariç YTL)**

518.979

Ülkenin önemli turizm merkezlerinden Marmaris'in modern anlamda ilk alışveriş merkezi olan ve kiracı karması profesyonel bir şekilde oluşturulmuş olan Solaris Plaza, yerli halka ve bölgeyi ziyaret eden turistlere hizmet vermektedir.



## ANKARA - ULUS BANKA HİZMET BİNASI



**Lokasyon**

Ankara ili, Altındağı ilçesi, Ulus semti

**Kiralanabilir Alan**

6.418 m<sup>2</sup>

**Tanım**

Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

**Portföye Giriş Tarihi**

2004

**Ekspertiz Değeri (YTL)**

21.060.000

**2006 Kira Geliri (KDV Hariç YTL)**

2.033.879

T. İş Bankası'nın 2. Genel Müdürlük Binası olarak hizmet vermiş, mimarisi ile özel olduğu kadar lokasyonu açısından da ticari değer taşıyan tarihi banka hizmet binası 15 yıl süre ile T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.



## ANKARA - KIZILAY BANKA HİZMET BİNASI



**Lokasyon**

Kızılay, Ankara

**Kiralanabilir Alan**

5.193 m<sup>2</sup>

**Tanım**

Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

**Portföye Giriş Tarihi**

2004

**Ekspertiz Değeri (YTL)**

17.850.000

**2006 Kira Geliri (KDV Hariç YTL)**

1.712.774

Ankara'nın ticaret ve iş merkezi olarak bilinen Kızılay'da bulunan, yüksek ticari potansiyele sahip olan banka hizmet binası, 15 yıl süre ile T. İş Bankası A.Ş'ye kiralanmıştır.



## ANTALYA BANKA HİZMET BİNASI



**Lokasyon**

Antalya ili, Merkez ilçesi

**Kiralanabilir Alan**

3.353 m<sup>2</sup>

**Tanım**

Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

**Portföye Giriş Tarihi**

2004

**Ekspertiz Değeri (YTL)**

10.900.000

**2006 Kira Geliri (KDV Hariç YTL)**

856.708

Türkiye'nin eşsiz güzellikteki güney illerinden Antalya'da, lokasyonu nedeniyle ulaşım açısından avantajlı ve yüksek ticari potansiyele sahip bölgesinde bulunan Banka Hizmet Binası 15 yıl süre ile T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.



## KANYON OFİS VE KANYON ALIŞVERİŞ MERKEZİ



### Lokasyon

Levent, İstanbul

### Kiralanabilir Alan

30.342 m<sup>2</sup> ofis, 38.823 m<sup>2</sup> alışveriş merkezi

### Tanım

Alışveriş merkezi, sinema-eğlence bloğu, ofis, konut\*

### Açılış Tarihi

31 Mayıs 2006

### Ekspertiz Değeri (YTL)

320.000.000

### 2006 Kira Geliri (KDV Hariç YTL)

9.575.703

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Eczacıbaşı Topluluğu tarafından İstanbul Levent'te hayata geçirilen, Türkiye ve Avrupa'nın günümüzdeki en büyük ev, ofis ve alışveriş-eğlence merkezlerinden biri olmaya aday olan Kanyon, İstanbul'un merkezinde bahçeli, teraslı ve balkonlu evler sunması, deprem güvenliği açısından ulusal ve uluslararası deprem yönetmeliklerinin üzerinde standartlar kullanması, sosyal yaşamla bütünleşmiş bir ofis hayatı yaratması, alışverişte açık havanın keyfini konforlu bir ortamda yaşatması, alışveriş, eğlence ve perakendeciliğe getirdiği özgün yaklaşımı ve insan doğasıyla uyumlu mimarisi ile ülkemizde bugüne kadar gerçekleştirilen diğer konut-iş-alışveriş projelerinden ayrılmaktadır.

### Yaşa Yarat Keşfet

\*Konut Bloğu: Geçici kabul prosedürü bitirilmiş olup, konutların mal sahiplerine teslimleri başlamıştır. Tapu teslimleri henüz tamamlanmamıştır.



## KANYON KONUT, OFİS VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ PROJESİ



### Kanyon Projesinin Konsept Özellikleri

İstanbul, içinde birçok deneyim barındırmasına karşın, alışveriş, iş ve yaşamın anlamlı bir şekilde biraraya geldiği, insan unsurunu ön plana çıkaran çok fazla mekana sahip bulunmamaktadır. Kanyon'u yaratırken hedeflenenlerden biri bu eksikliği gidermektir. Kanyon'u tasarlayan ekip, "deneyimsel" mimari konusunda dünyada lider olan Jerde Partnership ve Türkiye'den Tabanlıoğlu Mimarlıktır. Proje mimarlarının ortak felsefesi, bir "bina" değil, insanların tekrar tekrar ziyaret etmek isteyecekleri "yaşayan mekanlar" yaratmak olarak şekillenmiştir.

Kanyon'da mimari, peyzaj, dekorasyon, ışık ve su bir arada kullanılmaktadır. Kanyon'un şehrin organik bir parçası olması, insanların farklı deneyimler yaşamaları hedeflenmektedir. Diğer taraftan, Kanyon'da yer alan mağaza tasarımları, markalar, ortak alan konseptleri, sanat eserlerinin kullanımı, düzenlenecek gösteri ve etkinlikler de bu deneyimi destekleyecek niteliktedir. Bu yönleriyle Kanyon'un İstanbul'un yaşamında fark yarattığına ve dünyada da bu konseptin öncülerinden olduğuna inanmaktayız.

### Kanyon Evleri

Tamamı sahiplerini bulmuş olan Kanyon Evleri kentin merkezinde, sosyal yaşamdan kopmadan doğanın tadının çıkarıldığı bir ortam sunmaktadır. Kanyon Evleri, öte yandan, ileri ev otomasyon sistemleri, klimalı daireleri, açılabilir pencereleri ve etkileyici iç mimarisıyla de farklı bir projedir.



### **Kanyon Ofisleri**

Levent bölgesinde kurulu Kanyon Ofisleri, merkezi konumu ile ulaşım kolaylığı sağlamanın yanısıra, şeffaf cam yüzey kaplaması sayesinde gün ışığı dolu ortamı, %100 temiz hava dolaşımı sağlayan havalandırma sistemi, enerji tasarrufu, en ileri otomasyon, yangın ve güvenlik sistemleri ile günümüzün ve geleceğin ihtiyaçlarına cevap vermektedir. Kanyon'daki ofisler, çalışanlara da birçok olanak yaratmaktadır. Alışveriş-eğlence bloğunda bulunan mağazalar, restoranlar, barlar çalışanlara farklı seçenekler sunmaktadır. Ayrıca, çalışanların iş stresinden uzaklaşmaları için sinemalar, havuz ve masaj salonlarının yer aldığı bir spor/sağlık merkezi de kompleks içinde yer almaktadır.

### **Kanyon'da Alışveriş**

Kanyon aslında bir "alışveriş merkezi" tanımının da çok dışına çıkmaktadır. Kanyon bu anlamda sadece Türkiye'de değil, dünya çapında öncü olmayı hedeflemektedir. Kanyon'da yaşanan alışveriş deneyimi, kapalı alışveriş merkezlerinden çok, kentin sokaklarında açık havada dolaşmaya benzemektedir. Kanyon ziyaretçilerine su, yeşillikler ve doğal malzemelerle şekillendirilmiş ortamı ile açık havada alışverişin keyfini yaşatırken, kışın ısıtılan yürüyüş alanları ile kapalı mekanların konforunu sunmaktadır.

Kanyon'daki marka karması normalde aynı yerde birarada görmeye alışık olunmayan tarzda oluşturulmuştur. 160 mağaza bulunan Kanyon'da, Türkiye'nin ve dünyanın en iyi markaları tek çatı altında toplanmıştır. Kanyon'da yer alan 4 katın, farklı konseptlerle, mağaza tasarımları ve ürünler açısından birbirinden tamamen ayrılması hedeflenmiştir. Kanyon'un en alt katında yer alan açık meydan ise, canlı performanslar, sokak gösterileri ile sürekli bir sürpriz unsuru ve ziyaretçilerin ilgi odağı olmaktadır.

## REAL PROJESİ



**Lokasyon**

Yakuplu, İstanbul

**Proje Alanı**

105 parsel üzerinde 53.479 m<sup>2</sup> kapalı alan

**Kiralanabilir Alan**

16.500 m<sup>2</sup>

**Tanım**

Hipermarket Projesi

**Proje İçin Öngörülen Açılış Tarihi**

2007

**Ekspertiz Değeri (YTL)**

72.200.000



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Portföy Tablosu

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKUL DAVALI HAKLAR	Yerl ve Özellikleri	Alış Tarihi (Dipnot 6)	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi
Arsa 1(Dipnot 11)	İstanbul, Beşiktaş I. Bölge, Rumelihisari 981 Ada, 629-631, 572 Parsel 7.613 m <sup>2</sup>	11.10.99	2.702.020	04.10.99	3.425.850	26.12.06
Üsküdar Arması	İstanbul, Üsküdar, 3. Bölge, Burhanıye Mahallesi, Tunuslu Mahmut Paşa Sokakı, 212 Patla, 725 ada, 18 Parsel 32.081 m <sup>2</sup> (Proje geliştirilebilir)	22.03.06	18.095.440	09.03.06	18.450.000	25.12.06
Binalar						
Ankara İş Kulesi	Kavaklıdere -Ankara Ofis Katları A,B ve C Blok 26.488 m <sup>2</sup> (Kiralanabilir)	01.10.99	21.682.500	24.09.99	28.960.000	25.12.06
İstanbul İş Kuleleri	(Kiralanabilir)	11.10.99	31.914.321			
Kule-2	4. Levent İstanbul Ofis Katları 34 Kat 28.135 m <sup>2</sup>	11.10.99		04.10.99	28.452.642	27.12.06
Kule-3	4. Levent İstanbul Ofis Katları 34 Kat 28.514 m <sup>2</sup>	11.10.99		04.10.99	27.714.624	27.12.06
Kule Çarşı	4. Levent İstanbul 48 adet Mağaza 6.675 m <sup>2</sup>	11.10.99		04.10.99	6.423.372	27.12.06
Ticaret Otopark	4. Levent İstanbul	11.10.99		04.10.99	4.388.256	27.12.06
Maslak Binası	Ayazağa İstanbul Ofis Katları 17 Kat 12.904,21 m <sup>2</sup> (Kiralanabilir)	14.05.01	24.517.350	02.05.01	24.520.000	27.12.06
İstanbul Kanyon (Dipnot 10)						
Kanyon Çarşı	4. Levent İstanbul 162 adet Mağaza 19.470 m <sup>2</sup>	24.01.01	37.950.580	24.10.00	37.950.580	28.12.06
Kanyon Ofis	4. Levent İstanbul Ofis Katları 13 Kat 14.588 m <sup>2</sup>	24.01.01	13.915.215	24.10.00	13.915.215	28.12.06
Tatlıya Eğlence Merkezi (Dipnot 8)	İstanbul B. Çekmece II. Bölge Beylikdüzü mevkii 21 ada, 101,102,103,105 ve 107 parseller (Kiralanabilir) Eğlence Ünleteri, Otopark, TV Stüdyosu Binası, Real Projesi	28.06.01	60.785.307	03.04.01	59.885.000	28.12.06
Tatlıya Eğlence Merkezi çevresindeki 106 nolu parsel ve natamam bina (Dipnot 9)	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	28.12.06
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	27.12.06
Solaris Plaza	Muğla, Marmaris, Kemerahtı Mah, Uzunyalı Mekkii 1.116,33 m <sup>2</sup> (Kiralanabilir)	28.06.01	6.491.120	19.03.01	6.394.000	28.12.06
Ankara - Merkez Banka Hizmet Binası	Ankara-Merkez FevziPaşa Mah. 796 ada, 5 parsel, betonarme kergrir, bina garaj ve arsa	28.12.04	19.000.000	20.09.04	19.000.000	25.12.06
Ankara - Kızılay, Banka Hizmet Binası	Ankara-Kızılay, Çankaya ilçesi, 3. Bölge Kızılay Mah. (5193 m <sup>2</sup> ) Kiralanabilir 13 katlı bina	29.12.04	16.000.000	31.08.04	16.000.000	25.12.06
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	13.12.06
Diğer Gayrimenkuller						
Gayrimenkul Projeleri						
İstanbul Kanyon Projesi (Dipnot 2)	4. Levent İstanbul Konut 179 adet bağımsız bölüm	24.01.01	11.385.176	24.10.00	11.385.176	27.12.05
Gayrimenkul Dayalı Haklar						

### GAYRİMENKULLER TOPLAMI

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Portföy Tablosu

Ekspertiz Değeri (Dipnot 5)	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri (Dipnot 4)	Kira Kıra Ekspertiz Tarihi	Kıra Bedeli (Aylık)	Kiracı	Kıra Başlangıç Dönemi	Kıra Süresi	
665.000	665.000	0%							
19.250.000	19.250.000	2%							
	1.018.357.058	92%							
96.120.000	96.120.000	9%	19.128.542	20.06.06	442.400	C Blok \$18.375, A ve B Blok 400.429 YTL	C Blok: T. İş Bankası, A&B Blok: BDDK	C Blok: 01.11.2003; A ve B Blok : 01.11.2001	5 Yıl
354.950.000	354.950.000	32%	211.659.395						
152.240.000	152.240.000	14%		12.07.05	697.464	\$609.726	MutlEIF	MutlEIF	MutlEIF
148.515.000	148.515.000	13%		12.07.05	706.050	\$557.319	T. İş ve Cam Sanayi A.Ş.	01.09.2005	5 Yıl
37.265.000	37.265.000	3%		09.06.05	139.955	157.059	MutlEIF	MutlEIF	MutlEIF
16.930.000	16.930.000	2%							
37.400.000	37.400.000	3%	19.015.716	27.12.06	220.000	POAŞ \$157.734 ve T. İş Bankası 8.418 YTL	POAŞ ve T. İş Bankası	01.08.2006	1 Yıl
320.000.000	320.000.000	29%	137.915.785						
249.250.000	249.250.000	23%		22.11.04	662.925	\$786.611	MutlEIF	MutlEIF	MutlEIF
70.750.000	70.750.000	6%		22.11.04	371.427	\$271.349	MutlEIF	MutlEIF	MutlEIF
91.350.000	87.867.058	8%	59.833.505	08.01.02	15.000				
5.350.000	5.350.000	0%							
55.680.000	55.680.000	5%	36.811.298	27.12.06	450.000	255.646 Euro	Magic Life Der Club	23.10.2002	5 Yıl
11.180.000	11.180.000	1%	2.779.965	24.10.03	27.620	36.635	MutlEIF	MutlEIF	MutlEIF
21.060.000	21.060.000	2%	11.782.540	20.09.04	158.300	169.490	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl
17.850.000	17.850.000	2%	4.436.003	31.08.04	133.350	142.731	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl
10.900.000	10.900.000	1%	2.454.057	31.08.04	66.700	71.392	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl
0	0	0%							
0	41.391.982	4%							
37.788.300	41.391.982	4%							
0	0	0%							
0	0	0%							
	1.079.664.040	98%							



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Portföy Tablosu

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ					
<b>1. %50 Kontrolü</b>					
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR				1.079.664.040	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI				23.906.147	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)				1.103.570.187	100%
D) İŞTİRAKLER				50.000	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI				0	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)				50.000	0%
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>				<b>1.103.620.187</b>	
<b>2. Mevduat Kontrolü</b>					
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat				23.598.922	
B) Vadeli YTL Mevduat				0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat				23.598.922	2%
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>				<b>1.103.620.187</b>	
<b>3. İştirak Sınırı Kontrolü</b>					
A) Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.				50.000	
C) İştirakler Toplamı				50.000	0%
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>				<b>1.103.620.187</b>	
<b>4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü</b>					
	<b>Alış Tarihi</b>	<b>Tablo Tarihi</b>	<b>Üç Yılı Geçmiş mi?</b>	<b>Portföy Değeri</b>	
Arsa 1	11.10.99	31.12.06	Evet	665.000	0%
Üsküdar Arsası	22.03.06	31.12.06	Hayır	19.250.000	2%
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				665.000	0%
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>				<b>1.103.620.187</b>	
<b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>					
A) Kredi 1	Türkiye İş Bankası A.Ş.			374.620	
B) Kredi 2				0	
C) Krediler Toplamı				374.620	0,00
<b>NET AKTİF DEĞER</b>				<b>1.057.165.639</b>	

**Dipnotlar:**

- (1) Tablodaki veriler yanında para cinsi belirtilmediği sürece YTL olarak girilmiştir.
- (2) Kanyon Konut Projesinde henüz tapu işlemleri sonuçlanmadığından son ekspertiz değeri ve 31.12.2006 tarihine kadar yapılan harcamalar ( KDV hariç ) yer almaktadır. KDV dahil harcama toplamı 48.041.138 YTL'dir.
- (3) İstanbul Kanyon Projesi kapsamında öngörülen harcama tutarları KDV hariç olup, USD cinsinden verilen tutarların YTL'ye çevrilmesi sırasında 31.12.2006 tarihli TCMB döviz satış kuru kullanılmıştır.
- (4) Portföydeki varlıklar, USD üzerinden sigortalı olup, tablodaki sigorta değerleri USD cinsinden teminat bedellerinin 31.12.2006 TCMB ABD Doları döviz alış kuru kullanılarak YTL'ye çevrilmesiyle hesaplanmıştır.
- (5) Tablodaki gayrimenkullerin ekspertiz değerleri KDV hariç olup, KDV dahil değerleri aşağıdaki gibidir.

	<b>YTL</b>		<b>YTL</b>
Arsa I	784.700	Tatilya Eğlence Merkezi	107.793.000
Ankara İş Kulesi	113.421.600	Seven Seas Oteli	65.702.400
İş Kuleleri Kule-2	179.643.200	Solaris Plaza	13.192.400
İş Kuleleri Kule-3	175.247.700	İstanbul Kanyon	377.600.000
Kule Çarşı	43.972.700	Ankara- Ulus Banka Hizmet Binası	24.850.800
İş Kuleleri Ticari Otopark	19.977.400	Ankara- Kızılay, Banka Hizmet Binası	21.063.000
Maslak Binası	44.132.000	Antalya- Banka Hizmet Binası	12.862.000
Üsküdar Arsası	22.715.000	106 Nolu Parsel ve Natamam Bina	6.313.000
		Kanyon Konut	44.590.194

- (6) İstanbul İş Kuleleri ve Arsa1'in alım tarihleri 28.12.1998, Ankara İş Kulesi'nin alış tarihi ise 25.12.1998'dir. Portföy değer tablosunda söz konusu gayrimenkullere ilişkin alış tarihi olarak, şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştükten sonra tapuda İş GYO olarak cins tashihiinin yapıldığı tarih alınmıştır.
- (7) Toplam borcun %86'si Kanyon Projesi bünyesindeki konutların satışından elde edilen avanslardan oluşmaktadır.
- (8) Şirketimizin 5 Nisan 2006 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan kararla Tatilya Eğlence Merkezi ile ilgili mevcut kira sözleşmesi sona erdirilmiştir. Tatilya Eğlence Merkezi çevresinde bulunan arsalarla ilgili yeni proje geliştirilmesi hususunda görüşmeler devam etmektedir.
- Tatilya Eğlence Merkezi çevresindeki 105 No'lu parsel üzerinde Real Projesi inşaatına başlanmış ve yıl sonuna kadar 8.117.058.-YTL harcama gerçekleştirilmiş ve portföy değeri hesaplamalarında bu değer esas alınmıştır. Ekspertiz raporunda söz konusu projenin bitmiş rayiç değeri ise 72.200.000.-YTL olarak öngörülmektedir.
- (9) Sözkonusu taşınmazın alış maliyeti hesaplanırken tapu harcı da dahil edilmiştir.
- (10) Kanyon Alışveriş Merkezi'nin aylık kira ekspertiz değeri ile kira bedelleri, Şirketimiz payına düşen tutarları göstermekte olup, toplam kira değerlerinin yarısına karşılık gelmektedir.
- (11) Arsa 1'de henüz bir proje geliştirilemediğinden Ekspertiz Şirketince emlak vergisi değeri esas alınmıştır.

## Denetimden Sorumlu Komitenin Beyanı

Şirketimizin 1 Ocak 2006-31 Aralık 2006 dönemini kapsayan faaliyetleri ile ilgili olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenen mali tabloların, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Seri:XI, No:25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"e uygun olarak Şirket'in yasal kayıtlarına yapılan düzeltmeleri ve sınıflamaları da içerecek şekilde hazırlanmış olduğunu, yasal defterlerin ve kanuni mali tabloların ise Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen ilkelere uygun olarak düzenlendiğini, bağımsız denetim şirketinin ilgili mevzuattaki hükümlere uygun olarak seçildiğini ve denetim süresi içinde bağımsız denetim şirketinin bağımsızlığını zedeleyecek herhangi bir husus bulunmadığını beyan ederiz.

Denetim Komitesi Üyesi  
Kemal Şahin



Denetim Komitesi Üyesi  
Emre Cankorel



## Yönetim Kurulunun 2006 Yılı Kâr Dağıtım Önerisi (YTL)

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:XI, No:25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" esaslarına göre hazırlanan 31 Aralık 2006 tarihli mali tablolarında net dönem karı 48.750.382.-YTL; Vergi Usul Kanuna göre tutulan yasal kayıtlarda ise 21.386.841,25 YTL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve şirket kâr dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan ve Ana Sözleşmesi'nin "Kârın Dağıtılması ve İhtiyat Akçesi" ile ilgili 30.maddesi gereği, safi kârın aşağıda gösterilen şekilde 16.498.300.00 YTL tutarında bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

## A- DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI

1. DÖNEM KÂRI	48.831.405,00 YTL
2. GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	0,00 YTL
3. ÖDENECEK VERGİ VE YASAL KESİNTİLER	81.023,00 YTL
Kurumlar Vergisi	
Gelir Vergisi Stopajı	
Diğer Vergi ve Benzerleri	
4. NET DÖNEM KÂRI	48.750.382,00 YTL
5. YASAL KAYITLARDA YER ALAN NET DÖNEM KÂRI	21.386.841,25 YTL
6. BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	1.069.342,06 YTL
7. GERÇEKLEŞMEMİŞ SERMAYE KAZANÇLARI (-)	1.255,35 YTL
<b>NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI</b>	<b>20.316.243,84 YTL</b>
8. ORTAKLARA I. TEMETTÜ (%5)	16.498.300,00 YTL
- Adi Hisse Senedi Sahiplerine	
- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	
9. MEMUR VE İŞÇİLERE TEMETTÜ	
10. YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ	
11. ORTAKLARA II. TEMETTÜ	
- Adi Hisse Senedi Sahiplerine	
- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	
12. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK	
13. STATÜ YEDEKLERİ	
14. ÖZEL YEDEKLER	
<b>OLAĞANÜSTÜ YEDEK AKÇE (-)</b>	<b>31.181.484,59 YTL</b>

## B- YEDEKLERDEN DAĞITIM

- Ortaklardan Pay
  - Adi Hisse Senedi Sahipleri
  - İmtiyazlı Hisse Senedi Sahipleri
- Memur ve İşçilere Pay
- Yönetim Kuruluna Pay

## C. HİSSE BAŞINA KÂR (YTL / %)

- Adi Hisse Senedi Sahipleri
- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahipleri

## D- HİSSE BAŞINA KÂR PAYI (YTL / %)

- Adi Hisse Senedi Sahipleri
- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahipleri

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
2006 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	329.966.000. - 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	Haluk Giray Sezai Sevgin Süleyman Hayrettin Özcan Denetçiler olağan genel kurul tarihine kadar seçilmiş olup, şirket ortağı değildirler.
Katılınan Yönetim Kurulu ve Yapılan Denetleme Kurulu Toplantıları Sayısı	12 (oniki)
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	2006 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 01.01.2006 - 31.12.2006 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 benimsediğiniz ekli 31.12.2006 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2006 - 31.12.2006 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta; kârn 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

Haluk Giray

## Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

### 1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri ve Yönetim Kurulu ana başlıklarından oluşan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne şirketimiz bünyesinde dönem içerisinde büyük bir hassasiyetle önem verilmiş, ilkeler içerisinde yer alan prensiplerin uygulanması için çalışmalar yürütülmüştür.

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim kavramını dünyadaki oluşumundan itibaren takip etmekte olup, 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 benimsemekte, 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 uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

Bu kapsamda, kurumsal derecelendirme şirketi olan Core Ratings ile profesyonel olarak çalışmalar yürütülmekte, şirketimizin Kurumsal Yönetim ilkelerine uyumu konusunda derecelendirme çalışması yapılmaktadır.

### BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

#### 2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

2005 yılında kurulan birim (Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler) 2006 yılı boyunca genel kurul işlemleri ve pay sahipleri ile ilişkileri düzenli ve etkin bir biçimde yönetmiştir.

2006 yılında da yabancı yatırımcıların ve fonların şirketimize olan ilgileri artarak devam etmiştir. Yatırımcılarımızı bilgilendirmek amacıyla dönem içerisinde gerek yurtdışında gerekse yurtiçinde düzenlenen toplantılara, panellere ve konferanslara katılım sağlanmıştır. Yıl içerisinde 100'ü aşkın kurumsal yabancı yatırımcı ve fonla birebir toplantılar yapılmıştır. Ayrıca; yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen Şirket ile ilgili kapsamlı bilgi talepleri, mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak karşılanmıştır. Yatırımcıların yanısıra müdürlüğümüz; üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalara yardımcı olmakta ve sözkonusu kurumlardan gelen bilgi taleplerini de cevaplandırmaktadır.

#### 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

2006 yılı boyunca, pay sahipleri genel olarak genel kurul toplantısı, sermaye artırım ve mali tabloların kamuya duyurulması dönemlerinde veya duyurulmasından sonra, yerli yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri çoğunlukla telefon ve elektronik posta aracılığı ile talep etmişlerdir. Yabancı yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri elektronik posta veya birebir toplantı yapmak suretiyle edinme yolunu seçmişlerdir. Yıl içerisinde yayınlanmış olan Bilgilendirme Politikamız esas alınarak bilgi talepleri sürelerle bağlı kalınarak 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 baskısında yayınlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, olağan ve olağüstü genel kurul toplantılarına ilişkin haber ve belgeler şirket internet sitemizin ana sayfasında yer almaktadır.

Bunun yanısıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, şirketimizin İMKB'ye gönderdiği tüm özel durum açıklamaları, hisse senedimizin fiyat performansı internet sitemizin "Yatırımcı Bilgisi" sayfasında mevzuatın öngördüğü şekil ve şartlarda yayınlanmaktadır. Yatırımcı Bilgisi bölümü 2006 yılı içerisinde daha kapsamlı hale getirilmiş, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen ve yatırımcıların ilgilenebilecekleri her türlü bilgiye İngilizce ve Türkçe olarak yer verilmiştir.

Ana sözleşmemizde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Anonim ortaklık olarak faaliyet gösteren şirketimizin esas sözleşmesi oluşturulurken esas olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO Tebliği ve ilgili düzenlemelerinde yer alan öncelikli hususlara yoğunlaşmıştır. Pay sahiplerinin özel denetçi tayini hakkı, Türk Ticaret Kanunu'nun 348.maddesinde düzenlenmiş olup, söz konusu madde hükmü anonim ortaklık şeklinde kurulan şirketimizi de kapsamaktadır. 348.madde "genel

## Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

kurul, bazı özel hususların tetkik ve teftişi için lüzumu halinde özel denetçi seçebilir” demektedir. Bu bağlamda, sermayenin en az onda birini temsil eden pay sahiplerimizin, genel kurulda özel denetçi tayini hakkı bulunmakta ve TTK ile de bu hakları korunmaktadır. Dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

#### 4. Genel Kurul Bilgileri

Dönem içinde 28 Mart 2006 tarihinde yıllık Olağan Genel Kurul toplantısı ve 13 Kasım 2006 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmıştır. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarına ilişkin davetler, gündemler ve vekaletname örnekleri ulusal iki gazetede yayınlanmış, nama hisse senedi sahiplerine davet iadeli taahhütlü mektupla yapılmış, internet sitesine konuya ilişkin link konulmuş, en son genel kurul toplantısına ait hazirun cetvelinde kayıtlı tüzel kişi pay sahiplerine, piyasalarda işlem yapan belirli büyüklüğe sahip aracı kurumlara ayrıca konuya ilişkin mektup gönderilmiştir. Faaliyet raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce hazır edilmiş, talepte bulunan yatırımcıların adresine gönderilmiş, internet sitesine konulmuş, ayrıca şirket merkezini ziyaret eden pay sahipleri ile olağan genel kurul toplantısına katılan pay sahiplerinin görüş ve incelemelerine de açık tutulmuştur. Pay defterine kaydına ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin Tebliği esas alınmakla birlikte, toplantı giriş kartı almak için Tebliğde yer alan 1 haftalık başvuru süresini geçiren pay sahiplerine de giriş kartı temin edilerek toplantıya maksimum katılım amaçlanmıştır. Dönem içinde olağan genel kurul tamamı asaleten olmak üzere sermayenin %59.21'i oranında, olağanüstü genel kurul ise %56.86'sı oranında katılımıla toplanmıştır. Ayrıca, şirketimiz ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi yanıtlanmıştır.

Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, kürsüde konuşma hakkı dahil soru sorma ve öneride bulunma imkanı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısında, toplantıya katılan pay sahiplerinden soru ve öneri gelmediğinden toplantı tutanağında bu hususa yer verilmemiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren şirketimizin halihazırda ana faaliyeti gayrimenkul almak, satmak, kiralamak ve proje geliştirmek olduğu için mal varlığı satımı, alımı, kiralanması gibi kararlar şirketimizin çok sık alabileceği kararlar olduğundan, söz konusu hususlar için Kurumsal Yönetim İlkelerinde tavsiye edilenin aksine genel kurulu toplantıya çağırarak pratikte mümkün olmamaktadır. Bunun yanı sıra, bu şekilde bir uygulama söz konusu gayrimenkulün alım-satım fiyatlarını doğrudan etkileyebileceğinden çeşitli sakıncalar yaratabilecektir. Bu nedenle, belirtilen konulara ilişkin kararların Genel Kurulda alınması için esas sözleşmeye 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 Kurulda ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararı gereği göreve getirilir.

Azınlık payları, yönetimde temsil edilmemekte olup, uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine şirketimiz ana sözleşmesinde yer verilmemiştir.

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

Şirketimizin 2006 yılında kabul edilen 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 almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsenmiştir.

Söz konusu politika hakkında 28 Mart 2006 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında ortaklarımıza bilgi sunulmuştur. Kâr dağıtım zamanı, genel kurul toplantısında ortaklarımızın aldığı kararla belirlenmektedir.

## Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

### 7. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

## BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 8. Şirket Bilgilendirme Politikası

2005 yılı içerisinde bilgilerin zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşitlik ilkesine uyumlu olarak kamuya açıklanmasının temin edilmesi adına "Şirket Bilgilendirme Politikası" kabul edilmiş, Genel Kurul'un bilgisine sunulmuştur. 2006 yılı içerisinde bilgilendirme talepleri bu politika kapsamında yürütülmüştür.

### 9. Özel Durum Açıklamaları

2006 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca yirmi sekiz (28) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Dönem içinde, özel durum açıklamaları zamanında yapıldığından, SPK tarafından bir yaptırım uygulanmamıştır.

### 10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket internet sitesi bulunmakta ve erişimi [www.isgyo.com.tr](http://www.isgyo.com.tr) adresinden sağlanmaktadır. Yatırımcılarımızın daha iyi bilgilendirilmesi amacıyla dönem içinde detaylandırılan internet sitemizde; Şirket profili, portföyümüz, kuruluş ve sermaye bilgisi, şirket üst yönetimi, misyon, ticaret sicil bilgileri, ortaklık yapısı, yatırımcı bilgisi, faaliyet raporları, portföy değer tabloları, mali tablolar ve dipnotları, üç aylık raporlar, hisse senedi performansı, özel durum açıklamaları, sermaye arttırım tablosu, izahnameler ve halka arz sirküleri, SPK formu, kar dağıtım politikası, bağımsız denetim raporları, Şirket esas sözleşmesinin son hali, genel kurul bilgisi, genel kurul toplantı daveti, toplantı tutanağı, hazırlanmış cetveli, temettü duyuruları, sermaye arttırım duyuruları, şirket haberleri, şirketle ilgili basında çıkan haberler, bilgilendirme politikası, iletişim bilgileri, yatırımcı haber listesi ve etik kurallar yer almaktadır.

Ortaklık ve yönetim yapısı son durumları yansıtabilmek 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 yayınlandıkları anda ulaşmak mümkün kılınmıştır. Şirkete internet sitesi yoluyla ulaşan her türlü bilgi talebi ivedilikle ve özenle cevaplandırılmaktadır.

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

Şirkette gerçek kişi nihai hâkim pay sahibi bulunmamaktadır. 31.12.2006 itibarıyla sermayenin %10 ve fazlasına sahip ortaklara ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

31.12.2006

	Pay Tutarı YTL	Pay Oranı %
T. İş Bankası	139.360.970	42.23
Diğer	190,605,030	57.77
Toplam	329,966,000	100.00

### 12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişiler üst yönetimle sınırlı olup, bu kişilere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Üyeleri:

**Dr.Gürman Tevfik**, Yönetim Kur. Başk.

**Emre Cankorel**, Yönetim Kur. Başk. Vekili

**Nejat Yalkut Ayözger**, Bağımsız Yönetim Kur. Üyesi.

**Haldun Baydar**, Bağımsız Yönetim Kur. Üyesi

**Kemal Şahin**, Yönetim Kur. Üyesi

## Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Üst Yönetim:

**Turgay Tanes**, Genel Müdür

**Hülya Demir**, 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

**T.Aydan Ormancı**, Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü

**Pınar Ersin Kollu**, Hukuk Müşaviri

**Gökhan Temel**, Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür Yrd.

**Ayşegül Şahin Kocameşe**, Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdür Yrd.

### BÖLÜM III - MENFAAT SAHIPLERİ

#### 13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri azami dikkatle sağlanmaktadır. Yönetim Kurulunca yayınlanmış 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 Kurallarda da belirtildiği şekilde, işyeri politikası çalışanlarla sürekli iletişim içerisinde, onların istekleri de göz önünde bulundurularak belirlenmekte ve güncellenmektedir. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı şirket çalışanlarının katıldığı düzenli toplantılar yapılmaktadır. Bu toplantılar, şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

Diğer menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır, ancak şirketin 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 başarının devamını sağlamak adına; 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.

Şirketin 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.

Etik Kurallar çerçevesinde, çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış olan her türlü hakkı korunmaktadır, güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

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

## Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme, yükselme koşulları ve parasal düzenlemeler, sosyal yardımlar gibi konular Şirket Personel Yönetmeliğinde 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.

Ayrımcılık konusunda, dönem içinde tarafımıza ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

### 16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirket her zaman için Etik Kurallarını benimseyen ortaklarla işbirliğini 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, ülkemizin eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor vb. gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren konularla ilgili projelere karşılığı olmaksızın destek olmaya ilişkin kurallar bütünü olan Bağış Yönetmeliğini oluşturmuştur. Söz konusu Yönetmelik Ocak 2007'de yürürlüğe girmiştir.

Şirketimizin sosyal sorumluluk bilincine paralel olarak, sene içerisinde, İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından düzenlenen, Architectural Education Forum 3-Global Architectural Education Area (Global Mimarlık Eğitimi Alanı - Mimed Mimarlık Eğitim Forum 3) İş GYO ana sponsorluğu ile gerçekleştirilmiştir. Amacı; uluslararası bir platformda öğrenci-öğrenci, öğrenci-akademisyen arasında iletişimi, etkileşimi güçlendirmek olan; tüm dünya okulları mimarlık öğrencilerinin, akademisyenlerin davetli olduğu festivale, Şirketimiz de son dönemde mimarisıyla kendisinden çok fazla söz ettiren Kanyon Projesi ile katılmıştır. Projenin tasarım sürecinin yanısıra, gerçekleştirilme süreci ve pazarlama boyutuna da değinilmiş, öğrencilere mimari dışında bir gayrimenkul yatırım ortaklığının proje seçme, uygulama, pazarlama aşamaları hakkında da bilgi verilmiştir.

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

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda özen göstererek hareket etmektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

## BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

### 18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu Üyeleri:

**Dr.Gürman Tevfik**, Yönetim Kur. Başk., İcracı Olmayan

**Emre Cankorel**, Yönetim Kur. Başk. Vekili, İcracı Olmayan

**Nejat Yalkut Ayözger**, Yönetim Kur. Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız

**Haldun Baydar**, Yönetim Kur. Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız

**Kemal Şahin**, Yönetim Kur. Üyesi, İcracı Olmayan

Üst Yönetim:

**Turgay Tanes**, Genel Müdür

Yönetim Kurulu üyelerimizin ikisi; istihdam, sermaye veya ticari anlamda stratejik ortak T. İş Bankası ile, şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

Geçmiş faaliyet dönemi itibarıyla, 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 sözleşmesinin 18. maddesi

## Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

uyarınca, “Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine, usul ve furuu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hisimlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemezler. Yönetim Kurulu üyelerinin, genel kuruldan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar veya 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

Şirketin yönetim kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ile tamamen uyumludur. Kurumsal Yönetim İlkelerinde, 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 sözleşmesinin 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. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Yönetim Kurulu, şirket misyonunu belirleyerek kamuya açıklamıştır. Misyonumuz, istikrarlı büyüme ve yüksek karlılık ile hissedarlarımız için paylaşılabılır değeri en yüksek noktalara çıkarmaktır. Yönetim kurulu olağanüstü durum olmadığı sürece, ayda bir düzenli olarak toplanarak, şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını gözden geçirmektedir. Söz konusu konuları içeren detaylı faaliyet raporu hazırlanarak toplantı tarihinden en az bir hafta önce Yönetim Kurulu üyelerinin incelemelerine sunulmaktadır.

Kamuya açıklanan Şirket misyonu kapsamında çalışmalarına devam eden Şirketimiz, kurulduğu günden itibaren, akılcı yatırımları ve kaynaklarını etkin bir şekilde değerlendirmesi suretiyle istikrarlı büyümesini sürdürmektedir.

Şirketimiz hissedarlarına en yüksek getiriye kazandırmayı hedeflediği için sektördeki değer artırıcı fırsatların geçtiğimiz dönem içerisinde de takipçisi olmuştur.

### 21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

2005 yılında kurulan Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğünde, biri yönetici olmak üzere toplam üç kişi görev yapmaktadır.

Söz konusu birim, şirket faaliyetleriyle bütünlük risklerin; şirket risk politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda sırasıyla üst yönetime, Şirket Risk Komitesine ve Yönetim Kuruluna raporlama yapmaktadır. Bu kapsamda, şirketin piyasa riski ve likidite riskine ilişkin yıl içinde oluşturulan politikalar dahilinde düzenli olarak ölçümler yapılmaktadır. Operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili olarak dönem içinde çalışmalara başlanmış, şirket faaliyetlerine ilişkin süreçler gözden geçirilmiş ve faaliyetlerle bütünlük riskler tanımlanmıştır.

İç kontrol birimine ilişkin yasal bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle bir iç kontrol birimi oluşturulmamıştır. Ayrıca, şirketin faaliyet konusu, işleyişi ve çalışan sayısı dikkate alındığında bağımsız bir iç kontrol mekanizmasına ihtiyaç duyulmamaktadır. Bir birim olarak iç kontrol mekanizması şirketimizde kurulmamış da olsa, faaliyetleri itibarıyla şirketimizde çoklu kontrol sistemi kuruluşundan itibaren süregelmekte ve iç denetim ihtiyacı tamamen karşılanmaktadır.

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

Yönetim Kurulu; üyelerinin yetki ve sorumluluklarına şirket esas sözleşmesinin 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 mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

### 23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi genel müdürün önerisi ve yönetim kurulu başkanının bilgisi dahilinde belirlenmekte ve yönetim kurulu başkanı veya başkan vekili tarafından toplantı çağrısı yapılmaktadır. Şirket esas sözleşmesinin 13.maddesi

## Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

çerçevesinde üyelerin de yönetim kurulunu 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 otuzbir (31) kez toplanmıştır.

SPK'nın GYO Tebliği 21. maddesinde belirtilen özellik arzeden kararların oy birliği ile alınması esastır. Kararlar oy birliği ile alınmadığı takdirde, IMKB'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. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Faaliyetlerimizi düzenleyen, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. maddesine göre, Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden bu Tebliğ'in 4'üncü maddesinin (g) bendi anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Ayrıca, yönetim kurulu üyeleri, TTK'nın 334'üncü maddesi ile getirilen şirketle muamele yapma yasağından ve 335'inci maddesi ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık genel kurulundan izin alamazlar.

Tebliğin söz konusu maddesi çerçevesinde, bu hususa ortaklık esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunlu tutulmuştur.

Dönem içinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak şirketle işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

### 25. Etik Kurallar

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

### 26. Yönetim Kurulunda 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 içerisinde, 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 sistemini yönetim kuruluna karşı temsil etmek üzere "Risk Komitesi" kurulmuştur. Risk Komitesi; ikisi yönetim kurulu üyesi, biri genel müdür olmak üzere 7 kişiden oluşmaktadır.

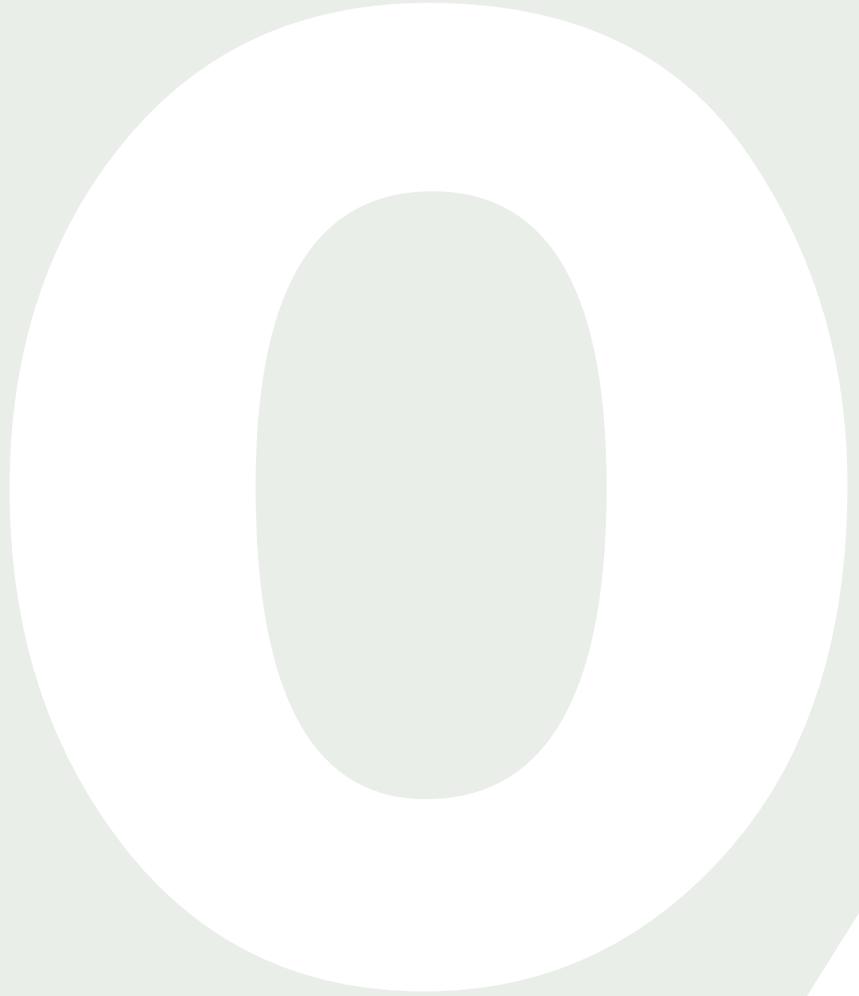
Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek ve yönetim kuruluna öneriler sunmak üzere "Kurumsal Yönetim Komitesi" oluşturulmuştur.

### 27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, genel kurul tarafından belirlenmekte olup, 28.03.2006 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim kurulu üyelerine net 1.250 YTL, denetçilere net 875 YTL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir.

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

İş GYO 2006 yılı Net Dönem  
Kârı 48.7 milyon YTL olup  
2005 yılına göre % 43  
seviyesinde bir artış  
göstermiştir.



# DENETİM RAPORU



## 1 OCAK - 31 ARALIK 2006 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

1. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ve müşterek yönetime tabi ortaklığının (birlikte "Grup") 31 Aralık 2006 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

2. 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

3. 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 yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

4. 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.

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

### Görüş

6. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve müşterek yönetime tabi ortaklığının 31 Aralık 2006 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 2007

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU



Hasan Kılıç  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre) Bilanço**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)

BİLANÇO (YTL)	Dipnot Referansları	BAĞIMSIZ DENETİM'DEN	
		Geçmiş 31.12.2006	Geçmiş 31.12.2005
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Cari / Dönen Varlıklar</b>		32.744.292	70.650.953
Hazır Değerler	4	23.678.815	38.502.663
Menkul Kıymetler (net)	5	500.838	22.947.411
Ticari Alacaklar (net)	7	4.347.453	1.979.523
Finansal Kiralama Alacakları (net)		0	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	228.026	475.793
Diğer Alacaklar (net)	10	2.547.120	5.694.989
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	1.442.040	1.050.574
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>		<b>853.776.264</b>	<b>771.060.421</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	782.614.790	620.132.386
Maddi Varlıklar (net)	16	71.089.832	150.856.211
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	17	71.013	71.824
Ertelenen Vergi Varlıkları	11	0	0
Diğer Cari Olmayan/Duran Varlıklar	12	629	0
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>886.520.556</b>	<b>841.711.374</b>
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>57.955.447</b>	<b>46.083.448</b>
Finansal Borçlar (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	351.271	1.266.232
Ticari Borçlar (net)	7	4.921.955	196.407
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	1.187.957	644.120
Alınan Avanslar	18	47.253.266	43.561.432
Devam Eden İnşaat Sözleşmeleri Hakediş Bedelleri (net)		0	0
Borç Karşılıkları	20	36.204	3.344
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	11	0	0
Diğer Yükümlülükler (net)	12	4.204.794	411.913
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>299.073</b>	<b>110.218</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	157.041	0
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	0	0
Alınan Avanslar	18	0	0
Borç Karşılıkları	20	139.993	108.184
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	11	2.039	2.034
Diğer Yükümlülükler (net)	12	0	0
<b>ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR</b>	21	0	0
<b>ÖZSERMAYE</b>		<b>828.266.036</b>	<b>795.517.708</b>
Sermaye	22	329.966.000	329.966.000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	22	0	0
Sermaye Yedekleri	23	344.148.611	344.148.611
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		343.724.630	343.724.630
<b>Kâr Yedekleri</b>	24	<b>2.657.571</b>	<b>1.566.511</b>
Yasal Yedekler		1.965.386	1.095.099
Statü Yedekleri		0	0
Olağanüstü Yedekler		571	571
Özel Yedekler		691.614	470.841
Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları		0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
<b>Net Dönem Kârı/Zararı</b>		<b>48.750.382</b>	<b>34.094.657</b>
<b>Geçmiş Yıllar Kâr/Zararları</b>	25	<b>102.743.472</b>	<b>85.741.929</b>
<b>TOPLAM ÖZ SERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>886.520.556</b>	<b>841.711.374</b>

**31 Aralık 2006 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre) Gelir Tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)

GELİR TABLOSU (YTL)	Dipnot Referansları	BAĞIMSIZ DENETİM'DEN	
		Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2006	Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2005
<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>			
Satış Gelirleri (net)	33	59.058.099	39.535.502
Satışların Maliyeti (-)	33	(50.199.342)	(22.177.642)
Hizmet Gelirleri (net)	33	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / faiz+temettü+kira (net)	33	34.392	41.654
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>8.893.149</b>	<b>17.399.514</b>
Faaliyet Giderleri (-)	34	(3.238.650)	(3.912.611)
<b>NET ESAS FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>5.654.499</b>	<b>13.486.903</b>
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Kârlar	35	49.753.519	27.118.263
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	35	(6.576.613)	(6.500.110)
Finansman Giderleri (-)	36	0	0
<b>FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>48.831.405</b>	<b>34.105.056</b>
Net Parasal Pozisyon Kâr/Zararı	37	0	0
<b>ANA ORTAKLIK DIŞI KÂR/ZARAR</b>	21	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VERGİ ÖNCESİ KÂR/ZARAR</b>		<b>48.831.405</b>	<b>34.105.056</b>
Vergiler	38	(81.023)	(10.399)
<b>NET DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>		<b>48.750.382</b>	<b>34.094.657</b>
<b>HİSSE BAŞINA KAZANÇ</b>	39	<b>0,1477</b>	<b>0,1033</b>

**31 Aralık 2006 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre) Özsermaye Değişim Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primi	Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farkları	Yasal Yedekler	Olağanüstü Yedekler	Özel Yedekler	Net Dönem Kâr	Geçmiş Yıllar Kârları	Toplam
	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL
1 Ocak 2005 Tarihi İtibariyle	329.614.634	19.839	343.724.630	-	-	371.190	104.173.496	446.641	778.350.430
Transferler									
Sermaye Artırımı	351.366	-	-	-	-	-	-	-	351.366
Hisse Satış Kârı	-	404.142	-	-	-	-	-	-	404.142
Yasal Yedekler	-	-	-	1.095.099	-	-	-	(1.095.099)	0
Olağanüstü Yedekler	-	-	-	-	571	-	-	(571)	0
Özel Yedeklere Transfer	-	-	-	-	-	451.660	-	(451.660)	0
Geçmiş Yıllar Kârlarına Transfer	-	-	-	-	-	(352.009)	(104.173.496)	104.525.505	0
Ödenen Temettü	-	-	-	-	-	-	-	(17.682.887)	(17.682.887)
Net Dönem Kâr	-	-	-	-	-	-	34.094.657	-	34.094.657
31 Aralık 2005 tarihi itibariyle	329.966.000	423.981	343.724.630	1.095.099	571	470.841	34.094.657	85.741.929	795.517.708
1 Ocak 2006 Tarihi İtibariyle	329.966.000	423.981	343.724.630	1.095.099	571	470.841	34.094.657	85.741.929	795.517.708
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Yasal Yedekler	-	-	-	870.287	-	-	-	(870.287)	0
Olağanüstü Yedekler	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Özel Yedeklere Transfer	-	-	-	-	-	533.400	-	(533.400)	0
Geçmiş Yıllar Kârına Transfer	-	-	-	-	-	(312.627)	(34.094.657)	34.407.284	0
Ödenen Temettü	-	-	-	-	-	-	-	(16.002.054)	(16.002.054)
Net Dönem Kâr	-	-	-	-	-	-	48.750.382	-	48.750.382
31 Aralık 2006 tarihi itibariyle	329.966.000	423.981	343.724.630	1.965.386	571	691.614	48.750.382	102.743.472	828.266.036

**31 Aralık 2006 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre) Nakit Akım Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Not	1 OCAK - 31 ARALIK 2006 YTL	1 OCAK - 31 ARALIK 2005 YTL
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>			
Net dönem kârı		48.750.382	34.094.657
Net dönem kârını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
Maddi varlıkların amortismanı	16	112.571	69,305
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanı	15	33.782.163	19,078,453
Maddi olmayan varlıkların amortismanı	17	39.667	32,883
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	15	(45.404.190)	(14,745,140)
Diğer gayrimenkullerle ilgili konusu kalmayan karşılıklar	16	2.572.305	(29,161)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı		2.752.732	(2,171)
Diğer gayrimenkuller satış zararı		0	58,468
Maddi olmayan varlık satış zararı	17	0	397
Kıdem tazminatı karşılığı	20	33.952	39,784
Vergi karşılığı	38	81.023	10,399
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit akımı		42.720.605	38,607,874
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	40	12.631.791	22,411,578
Faaliyetlerden elde edilen nakit		55.352.396	61,019,452
Ödenen vergiler	20	(48.157)	(5,324)
Ödenen kıdem tazminatı	20	(2.143)	(7,187)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit		55.302.096	61,006,941
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>			
Menkul kıymetlerdeki değişim (net)	5	22.446.573	(662,025)
Maddi varlık alımları	16	(697.465)	(34,674,728)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları (net)	15,16	(75.834.142)	(7,340,642)
Satılan yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen nakit		0	59,445
Satılan diğer gayrimenkullerden elde edilen nakit		0	37,500
Maddi olmayan varlık alımları	17	(38.856)	(16,847)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		(54.123.890)	(42,597,297)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>			
Sermaye artırımı		0	351,366
Hisse senedi ihraç primlerindeki değişim		0	404,142
Ödenen temettüleri		(16.002.054)	(17,682,887)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit		(16.002.054)	(16,927,379)
<b>HAZIR DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>		<b>(14.823.848)</b>	<b>1,482,265</b>
<b>DÖNEM BAŞI HAZIR DEĞERLER</b>	4	<b>38.502.663</b>	<b>37,020,398</b>
<b>DÖNEM SONU HAZIR DEĞERLER</b>	4	<b>23.678.815</b>	<b>38,502,663</b>

## MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(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, bir Türkiye İş Bankası A.Ş. bağlı ortaklığıdır.

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 iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in hisseleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

31 Aralık 2006 tarihi itibariyle 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 kiralanma 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 ("Seri XI, No: 25 sayılı Tebliğ") 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 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.

### 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 bulunmaz.

### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi:

1 Ocak 2005 tarihinden önceki dönemlerde düzenlenen mali tablolarda, Türk Para'sının satın alma gücündeki değişiminin gösterilmesi amacıyla, "Seri XI, No:20 : 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.

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

**Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Mali Tablolarının Düzeltilmesi**

Mali tablolardaki sayısal veriler önceki dönemle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Mali tabloların 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**

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 gelirlerinden oluşmakta olup, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

**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 oluştukları 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.

Makul değer, istekli alıcı ve satıcıların biraraya geldiği piyasalarda bir aktifin başka bir varlıkla değiştirilebileceği veya bir taahhütün

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

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.

**g. Kur Değişiminin Etkileri:**

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

**ğ. Hisse Başına Kazanç:**

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

**h. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; net dönem karına 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.

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

**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 kiralama ile 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 oluşturduğu 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.

**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 itibariyle ekli konsolide mali tablolarda elde etme maliyetlerinden, birikmiş amortisman ve var ise birikmiş değer düşüklüklerinden arındırılmış şekilde değerlendirilmektedir.

Şirket'in mülkiyetindeki Ankara İş Kule Binası, İstanbul İş Kuleleri Kompleksi, Seven Seas Oteli, Maslak Petrol Ofisi Binası, Kanyon Ofis Bloğu ve Alışveriş Merkezi, Tatilya Eğlence Merkezi, Solaris 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 itibariyle 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. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Aynı Kanunun Geçici Madde 1/(4) hükmü gereği, Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararlarında yer alan düzenlemeler yasal sınırları aşmamak kaydıyla geçerliliğini korumaktadır. KVK Madde 15/(3) kapsamında yapılacak vergi kesintisine ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı henüz yayımlanmamıştır. Dolayısıyla, 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.

**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 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(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 bulunduran 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 kar etmek amacıyla portföye alınan kıymetlerdir. Kayıtlara alındıktan sonra alım satım amaçlı finansal varlıklar güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla makul değerleriyle değerlendirilmektedir. Alım satım amaçlı finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlar ilgili dönemin net kar veya zararı içerisinde gösterilmektedir.

Yatırım fonu katılma belgeleri piyasa değerleriyle gösterilmektedir. 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 bulunduran 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 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
Kasa	1.113	81
Vadesiz mevduat	55.002	93.655
Vadeli mevduat	23.622.700	38.408.927
	<b>23.678.815</b>	<b>38.502.663</b>

**Vadeli Mevduat:**

Para cinsi	Faiz Oranı	Vade	31 Aralık 2006 YTL
ABD Doları	%4,00 - 4,25	18.12.2006 - 29.01.2007	4.656.057
Euro	%3,00 - 3,40	01.12.2006 - 18.01.2007	18.966.643
			<b>23.622.700</b>

**Vadeli Mevduat:**

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2005 YTL
YTL	%14,22	02.01.2006	90.571
ABD Doları	%3,25 - 4,75	15.01.2006 - 30.01.2006	28.622.695
Euro	%3,00	04.01.2006 - 18.01.2006	9.695.661
			<b>38.408.927</b>

**5. MENKUL KIYMETLER (NET)**

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	500.838	22.947.411
	<b>500.838</b>	<b>22.947.411</b>

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

	Maliyet YTL	31 Aralık 2005 Makul Değeri YTL
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	500.838	500.838
Euro tahvil	10.596.380	8.175.665
Hazine bonosu	5.524.723	5.663.546
Devlet tahvili	8.655.864	9.050.441
Yatırım fonu	57.774	57.759
	<b>24.834.741</b>	<b>22.947.411</b>

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

**6. FİNANSAL BORÇLAR**

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihi itibariyle finansal borç bulunmamaktadır.

**7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (NET)**

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
<b>Ticari Alacaklar:</b>		
Müşterilerden alacaklar	4.088.395	189.293
Alacak senetleri	267.475	1.835.530
Ticari alacak ve alacak senetleri reeskontu (-)	(8.417)	(46.160)
Verilen depozito ve teminatlar	-	860
	<b>4.347.453</b>	<b>1.979.523</b>
<b>Ticari Borçlar:</b>		
Satıcılara borçlar	4.386.459	196.407
Ticari borç ve borç senetleri reeskontu (-)	(10.622)	-
Alınan depozito ve teminatlar	546.118	-
	<b>4.921.955</b>	<b>196.407</b>
<b>Uzun vadeli:</b>		
<b>Ticari Borçlar:</b>		
Alınan depozito ve teminatlar	157.041	-
	<b>157.041</b>	<b>-</b>

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

31 Aralık 2005 ve 2006 tarihi itibariyle finansal kiralama alacak ve borcu bulunmamaktadır.

**9. İLİŞKİLİ TARAF LARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR**

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>		
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	102.107	475.792
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	99	1
İŞ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	45.713	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	80.096	-
Diğer	11	-
	<b>228.026</b>	<b>475.793</b>
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	696.709	560.639
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	431.069	40.029
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	31.779	33.457
Personele borçlar	27.548	847
Diğer	852	9.148
	<b>1.187.957</b>	<b>644.120</b>
	<b>1 Ocak -31 Aralık 2006 YTL</b>	<b>1 Ocak -31 Aralık 2005 YTL</b>
<b>İlişkili taraflardan kira gelirleri</b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	5.208.826	4.817.079
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.322.978	2.148.756
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.547.309	1.468.755
Destek Reasürans A.Ş.	-	72.070
İş Faktoring A.Ş.	143.600	135.050
İş Finansal Kiralama A.Ş.	696.100	652.903
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.340.363	1.862.576
İŞ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.205.043	1.098.749
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	9.599.788	9.034.148
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	62.577	60.186
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	124.771	120.078
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	5.164	159.874
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	221.984	146.327
Camış Menkul Değerler A.Ş.	124.499	111.671
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	286.409	148.733
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	14.797	1.615
	<b>22.904.206</b>	<b>22.038.570</b>

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

	1 Ocak -31 Aralık 2006 YTL	1 Ocak -31 Aralık 2005 YTL
<b>İlişkili taraflardan mevduat faiz gelirleri</b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	806.532	1.397.613
	<b>806.532</b>	<b>1.397.613</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</b>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.642.767	1.370.640
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-
	<b>1.642.767</b>	<b>1.370.640</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen bina işletim ve yönetim ücreti</b>		
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	694.819	793.725
	<b>694.819</b>	<b>793.725</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen banka komisyon ve havale giderleri</b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	18.199	9.540
	<b>18.199</b>	<b>9.540</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen komisyon giderleri</b>		
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	30.867	65.433
İŞ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	52.692	-
	<b>83.559</b>	<b>65.433</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen internet servis sağlama giderleri</b>		
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	19.110	19.942
	<b>19.110</b>	<b>19.942</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen yönetim ve denetim kurulu ücreti</b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	132.372	181.760
	<b>132.372</b>	<b>181.760</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen sermaye artırım komisyon bedeli</b>		
İŞ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	16.800	72.998
	<b>16.800</b>	<b>72.998</b>

**10. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
<b>Diğer Alacaklar</b>		
Kısa vadeli diğer alacaklar	667.579	9.627
Devreden KDV	928.001	397.493
İndirilecek KDV	-	1.047.382
İş Avansları	951.540	4.240.487
	<b>2.547.120</b>	<b>5.694.989</b>
<b>Diğer Finansal Yükümlülükler</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	317.133	709.381
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	33.884	52.311
Hesaplanan KDV	-	502.313
Diğer	254	2.227
	<b>351.271</b>	<b>1.266.232</b>

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. Maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kazançları, geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Bu yüzden ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Şirket'in oransal konsolidasyon yöntemine göre 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 aktif 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 (2005: %30) oranı kullanılmıştır.

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
<b>Ertelenmiş vergiye baz teşkil eden zamanlama farklılıkları:</b>		
Maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürlerindeki farklılıklar	17.339	9.393
Kıdem tazminatı karşılığı	(9.347)	(2.613)
Alacak borç reeskontu	2.205	-
	<b>10.197</b>	<b>6.780</b>
<b>Ertelenmiş vergi (aktifleri) / pasifleri:</b>		
Maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürlerindeki farklılıklar	3.468	2.818
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.869)	(784)
Alacak borç reeskontu	440	-
Ertelenmiş vergi pasifi	<b>2.039</b>	<b>2.034</b>
<b>Ertelenmiş vergi pasifi hareketleri:</b>		
1 Ocak, açılış bakiyesi	2.034	-
Vergi oranının düşmesine bağlı olarak ertelenmiş vergi hesabının açılış bakiyesindeki azalış	-	-
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)	5	2.034
31 Aralık, kapanış bakiyesi	<b>2.039</b>	<b>2.034</b>

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

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
<b>Diğer Cari ve Dönen Varlıklar</b>		
Peşin ödenen sigorta giderleri	1.363.417	960.629
Peşin ödenen personel ve diğer giderler	78.623	89.945
	<b>1.442.040</b>	<b>1.050.574</b>
<b>Diğer Cari Olmayan ve Duran Varlıklar</b>		
Peşin ödenen diğer giderler	629	-
	<b>629</b>	<b>-</b>
<b>Diğer Cari ve Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Gelecek aylara ait gelirler	4.197.573	404.196
Gider tahakkukları	7.221	7.717
	<b>4.204.794</b>	<b>411.913</b>

Şirketin gelecek aylara ait gelirler bakiyesi, cari dönemde Real projesi ile ilgili Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'den aldığı proje katkı paylarından oluşmaktadır.

**13. FİNANSAL VARLIKLAR (NET)**

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle finansal varlık bulunmamaktadır.

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

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle pozitif / negatif şerefiye bulunmamaktadır.

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)**  
**Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve var ise değer düşüklüklerinin düşülmesi suretiyle bulunan tutarlar üzerinden ekli konsolide mali tablolarda göstermektedir.

	Ankara İş Kule Binası YTL	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi YTL	Seven Seas Otel YTL	Maslak Petrol Ofisi Binası YTL	Tatilya Eğlence Merkezi (RealProjesi) YTL
Maliyet değeri					
1 Ocak 2006 açılış bakiyesi	115.740.853	339.231.892	60.673.721	39.441.045	101.547.965
Alımlar	257.667	290.821	159.084	105.000	-
Çıkışlar	-	-	-	-	(3.436.861)
Transferler	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü / Konusu kalmayan karşılık	4.832.260	-	24.390.521	4.442.460	10.751.733
<b>31 Aralık 2006 kapanış bakiyesi</b>	<b>120.830.780</b>	<b>339.522.713</b>	<b>85.223.326</b>	<b>43.988.505</b>	<b>108.862.837</b>
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2006 açılış bakiyesi	21.625.853	34.700.809	12.603.721	5.241.045	15.147.965
Dönem gideri	3.084.927	6.865.818	16.489.605	1.127.460	3.273.046
Çıkışlar	-	-	-	-	(958.174)
<b>31 Aralık 2006 kapanış bakiyesi</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>31 Aralık 2005 itibariyle net defter değeri</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>31 Aralık 2006 itibariyle net defter değeri</b>	<b>96.120.000</b>	<b>297.956.086</b>	<b>56.130.000</b>	<b>37.620.000</b>	<b>91.400.000</b>

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)

Solaris Alışveriş Merkezi YTL	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi YTL	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi YTL	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi YTL	Kanyon Ofis Bloğu ve Alışveriş Merkezi YTL	Toplam YTL
11.847.215	19.000.000	16.240.000	8.013.357	-	711.736.048
3.184	-	-	-	654.643	1.470.399
-	-	-	-	-	(3.436.861)
-	-	-	-	151.868.665	151.868.665
987.216	-	-	-	-	45.404.190
<b>12.837.615</b>	<b>19.000.000</b>	<b>16.240.000</b>	<b>8.013.357</b>	<b>152.523.308</b>	<b>907.042.441</b>
1.347.215	411.667	351.867	173.520	-	91.603.662
310.400	380.000	324.800	160.273	1.765.834	33.782.163
-	-	-	-	-	(958.174)
<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>10.500.000</b>	<b>18.588.333</b>	<b>15.888.133</b>	<b>7.839.837</b>	<b>-</b>	<b>620.132.386</b>
<b>11.180.000</b>	<b>18.208.333</b>	<b>15.563.333</b>	<b>7.679.564</b>	<b>150.757.474</b>	<b>782.614.790</b>

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

	Ankara İş Kule Binası YTL	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi YTL	Seven Seas Otel YTL	Maslak Petrol Ofisi Binası YTL
Maliyet değeri				
1 Ocak 2005 açılış bakiyesi	107.361.582	339.160.138	54.448.098	37.016.777
Alımlar	11.639	71.754	7.070.676	76.526
Çıkışlar	-	-	(69.013)	-
Değer düşüklüğü / Konusu kalmayan karşılık	8.367.632	-	(776.040)	2.347.742
<b>31 Aralık 2005 kapanış bakiyesi</b>	<b>115.740.853</b>	<b>339.231.892</b>	<b>60.673.721</b>	<b>39.441.045</b>
Birikmiş amortismanlar				
1 Ocak 2005 açılış bakiyesi	18.541.582	27.810.397	9.168.098	4.116.777
Dönem gideri	3.084.271	6.890.412	3.449.034	1.124.268
Çıkışlar	-	-	(13.411)	-
<b>31 Aralık 2005 kapanış bakiyesi</b>	<b>21.625.853</b>	<b>34.700.809</b>	<b>12.603.721</b>	<b>5.241.045</b>
<b>31 Aralık 2004 itibariyle net defter değeri</b>	<b>88.820.000</b>	<b>311.349.741</b>	<b>45.280.000</b>	<b>32.900.000</b>
<b>31 Aralık 2005 itibariyle net defter değeri</b>	<b>94.115.000</b>	<b>304.531.083</b>	<b>48.070.000</b>	<b>34.200.000</b>

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)**  
**Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar**  
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)

Tatilya Eğlence Merkezi YTL	Solaris Alışveriş Merkezi YTL	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi YTL	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi YTL	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi YTL	Toplam YTL
97.057.233	11.437.135	19.000.000	16.240.000	8.000.000	689.720.963
60.806	35.884	-	-	13.357	7.340.642
-	(1.684)	-	-	-	(70.697)
4.429.926	375.880	-	-	-	14.745.140
<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>711.736.048</b>
11.784.355	1.045.356	31.667	27.067	13.333	72.538.632
3.363.610	301.871	380.000	324.800	160.187	19.078.453
-	(12)	-	-	-	(13.423)
<b>15.147.965</b>	<b>1.347.215</b>	<b>411.667</b>	<b>351.867</b>	<b>173.520</b>	<b>91.603.662</b>
<b>85.272.878</b>	<b>10.391.779</b>	<b>18.968.333</b>	<b>16.212.933</b>	<b>7.986.667</b>	<b>617.182.331</b>
<b>86.400.000</b>	<b>10.500.000</b>	<b>18.588.333</b>	<b>15.888.133</b>	<b>7.839.837</b>	<b>620.132.386</b>

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

**16. MADDİ VARLIKLAR (NET)**

	Makina ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer Gayrimenkuller(*)	Toplam
	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL
<b>Maliyet değeri</b>						
1 Ocak 2006 açılış bakiyesi	88.358	81.242	415.203	-	150.579.204	151.164.007
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>						
1 Ocak 2006 açılış bakiyesi	76.499	41.075	190.222	-	-	307.796
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>
<b>Maliyet değeri</b>						
1 Ocak 2005 açılış bakiyesi	87.841	81.242	339.205	-	116.047.798	116.556.086
Alımlar	517	-	75.998	-	34.598.213	34.674.728
Çıkışlar	-	-	-	-	(95.968)	(95.968)
Değer düşüklüğü / konusu kalmayan karşılık	-	-	-	-	29.161	29.161
<b>31 Aralık 2005 kapanış 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>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>						
1 Ocak 2005 açılış bakiyesi	63.463	24.827	150.201	-	-	238.491
Dönem gideri	13.036	16.248	40.021	-	-	69.305
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2005 kapanış bakiyesi</b>	<b>76.499</b>	<b>41.075</b>	<b>190.222</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>307.796</b>
					<b>31 Aralık 2006 YTL</b>	<b>31 Aralık 2005 YTL</b>
İstanbul, Beşiktaş, I. Bölge 81 pafta, 981 ada,572-629-630-631 nolu parseldeki arsa bedeli					18.687.546	18.687.546
İş Kulesi Giderleri					860.499	858.193
Kanyon projesi maliyetleri					37.510.961	147.344.204
Üsküdar Projesi 212 pafta 725 ada arsa bedeli					18.394.733	-
Büyükcemece Beylikdüzü 21 ada arsa bedeli					5.301.160	-
Real Projesi Giderleri					8.137.257	-
Diğer					222.612	-
					<b>89.114.768</b>	<b>166.889.943</b>
Değer düşüklüğü karşılığı (-)					(18.883.044)	(16.310.739)
<b>Toplam</b>					<b>70.231.724</b>	<b>150.579.204</b>

(\*) Diğer gayrimenkuller, geliştirilmekte olan Kanyon Projesi konut maliyetlerinden, Real Projesi ile ilgili masraflar ve farklı projeler geliştirmek üzere Üsküdar'da 13.500.000 ABD Dolarna, Beylikdüzü'nde 4.000.000 ABD Dolarna satın alınan arsa bedeli ile İş Kuleleri önündeki arsalarından oluşmaktadır.

**Değer Düşüklüğü Karşılığı Hareketi:**

	2006 YTL	2005 YTL
1 Ocak açılış bakiyesi	(16.310.739)	(16.339.900)
Dönem gideri	(2.572.305)	-
Dönemde serbest kalan	-	29.161
<b>31 Aralık kapanış bakiyesi</b>	<b>(18.883.044)</b>	<b>(16.310.739)</b>

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(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 2006 açılış bakiyesi	178.967	178.967
Alımlar	38.856	38.856
Çıkışlar	-	-
<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
Çıkışlar	-	-
<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>
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2005 açılış bakiyesi	162.781	162.781
Alımlar	16.847	16.847
Çıkışlar	(661)	(661)
<b>31 Aralık 2005 kapanış bakiyesi</b>	<b>178.967</b>	<b>178.967</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>		
1 Ocak 2005 açılış bakiyesi	74.524	74.524
Dönem gideri	32.883	32.883
Çıkışlar	(264)	(264)
<b>31 Aralık 2005 kapanış bakiyesi</b>	<b>107.143</b>	<b>107.143</b>
<b>31 Aralık 2004 itibariyle Net Defter Değeri</b>	<b>88.257</b>	<b>88.257</b>
<b>31 Aralık 2005 itibariyle Net Defter Değeri</b>	<b>71.824</b>	<b>71.824</b>

**18. ALINAN AVANSLAR**

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
Alınan sipariş avansları (*)	47.253.266	43.561.432
	<b>47.253.266</b>	<b>43.561.432</b>

(\*)Kanyon Kompleksi kapsamında satışları sürdürülen ve inşaatı devam eden konutların teslimatı bilanço tarihi itibariyle yapılmamıştır. Konutların sahipliğinin henüz Şirket'in üzerinden alıcısına devredilmemiş olmasından dolayı bu döneme kadar yapılan satış hasılatlarının Şirket'e isabet eden %50'lik kısmı kısa vadeli alınan sipariş avansları hesabı altında muhasebeleştirilmiş ve gelir tablosu ile ilişkilendirilmemiştir. Konutlarda ön teslim işlemleri gerçekleştirmeye başlamış olup, 2007 yılının ilk yarısında konut teslimleri tamamlanması planlanmaktadır.

**19. EMEKLİLİK PLANLARI**

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle emeklilik planları bulunmamaktadır.

**20. BORÇ KARŞILIKLARI**

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
<b>Kısa vadeli:</b>		
Kurumlar vergisi karşılığı	81.018	8.364
Peşin ödenen vergi (-)	(44.814)	(5.020)
	<b>36.204</b>	<b>3.344</b>
<b>Uzun vadeli:</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	139.993	108.184
	<b>139.993</b>	<b>108.184</b>

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket'te bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran yada emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, 2006 senesi için aylık 1.857,44 Yeni Türk Lirası tavanına tabidir (2005: 1.727,2 Yeni Türk Lirası).

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre) Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)

Seri XI No: 25 sayılı Tebliğ, Kısım 29 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar") yükümlülüğün gelecek dönemlere ait olduğunu dikkate alarak, yükümlülüğün muhasebeleştirilmesini daha açık hale getirmiştir:

- Netinin reel iskonto oranını vereceği tahmini bir enflasyon beklentisi ve uygun bir iskonto oranı belirlenmelidir. Hesaplanan reel iskonto oranı gelecekte ödenecek kıdem tazminatı ödemelerinin bilanço tarihi itibariyle bugünkü değerlerinin hesaplanmasında kullanılmalıdır.
- İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmalıdır.

Sonuç olarak, Şirket'in elemanlarının gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli mali tablolara yansıtılmıştır.

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle kıdem tazminatı yükümlülüğü, yıllık %5 enflasyon ve %11 iskonto oranı tahmin edilerek hesaplanan yıllık yaklaşık %5,71 reel iskonto oranı kullanılarak belirlenmiştir. (2005: sırasıyla %6,175 enflasyon, %12 iskonto oranı ve %5,49 reel iskonto oranı)

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
Dönem başı itibariyle	108.184	75.587
Dönem gideri	33.952	39.784
Ödenen kıdem tazminatı	(2.143)	(7.187)
Dönem sonu itibariyle	139.993	108.184

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

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle ana ortaklık dışı paylar ve ana ortaklık dışı kâr / zarar bulunmamaktadır.

#### 22. SERMAYE/KARŞILIKLI İŞTİRAK SERMAYE DÜZELTMESİ

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)	31 Aralık 2006 YTL	(%)	31 Aralık 2005 YTL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	42.23	139,360,970	42.23	139,360,970
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7.11	23,455,279	7.11	23,455,279
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4.77	15,748,446	4.77	15,748,446
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1.33	4,374,192	2.05	6,774,194
Diğer	2.83	9,336,542	4.26	14,037,712
Halka Açık Kısım	41.73	137,690,571	39.58	130,589,399

Tarihi değerle sermaye 100.00 329,966,000 100 329,966,000

Kanyon Yön. İşl. Paz. Ltd. Şti	(%)	31 Aralık 2006 YTL	(%)	31 Aralık 2005 YTL
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	50	50,000	50	50,000
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	50	50,000	50	50,000

Tarihi değerle sermaye 100 100,000 100 100,000

Şirket'in sermayesi her biri 1 YTL itibari değerinde 329.966.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 471.380 YTL'lik bölümü nama yazılı A grubu ve 329.494.620 YTL'lik bölümü nama yazılı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır. 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.

#### 23. SERMAYE YEDEKLERİ

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
Hisse senedi ihraç primleri	423,981	423,981
Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları	343,724,630	343,724,630
	344,148,611	344,148,611

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

**24. KÂR YEDEKLERİ**

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle kâr yedekleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
Özel yedekler	691,614	470,841
Yasal Yedekler	1,965,386	1,095,099
Olağanüstü Yedekler	571	571
	<b>2,657,571</b>	<b>1,566,511</b>

Özel yedekler, SPK'nın Seri:IV No:27 sayılı Tebliği uyarınca 2005 yılı kârının hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak yedeklere aktarılan 533.400 YTL ve 2004 yılı kârının hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak yedeklere aktarılan 158.214 YTL'den oluşmaktadır.

**25. GEÇMİŞ YIL KÂR/ZARARI**

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
Geçmiş yıllar kârları	102,743,472	85,741,929
	<b>102,743,472</b>	<b>85,741,929</b>

**26. YABANCI PARA POZİSYONU**

31 Aralık 2006 tarihi itibariyle 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 Dolan	1.4056	4,650,991
Türkiye İş Bankası A.Ş.	10,219,600	Euro	1.8515	18,921,589
				<b>23,572,580</b>
Alacak Senetleri	101,513	ABD Dolan	1.4056	142,686
Verilen Avanslar	64,987	ABD Dolan	1.4056	91,346
	92,957	Euro	1.8515	172,111
				263,457
<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 Dolan	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>	315,026	ABD Dolan	1.4056	<b>(442,801)</b>
<b>Alınan Avanslar</b>				
Kanyon Kompleksi Konut Satışı	22,824,660	ABD Dolan	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>(34,260,447)</b>
<b>Toplam Pasifler</b>				<b>(10,281,724)</b>

**Net Bilanço Pozisyonu**

31 Aralık 2005 tarihi itibariyle 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.	21,397,986	ABD Dolan	1.3418	28,711,817
Türkiye İş Bankası A.Ş.	6,107,502	Euro	1.5875	9,695,660
				<b>38,407,477</b>
<b>Menkul Kıymetler</b>				
Euro Tahvil	5,150,025	Euro	1.5875	8,175,664
<b>Alacak Senetleri</b>	1,311,835	ABD Dolan	1.3418	1,760,220
<b>Verilen Avanslar</b>	86,719	ABD Dolan	1.3418	116,360
	115,250	Euro	1.5875	182,959
				<b>2,059,539</b>
<b>Toplam Aktifler</b>				<b>48,642,680</b>

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

Ticari Borçlar	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	YTL
Anadolu Anonim Türk Sigorta	417,541	ABD Doları	1.3418	(560,257)
<b>Alınan Avanslar</b>				
Kanyon Kompleksi Konut Satışı	22,108,937	ABD Doları	1.3418	(29,665,772)
Kanyon Kompleksi Konut Satışı	551,251	Euro	1.5875	(875,110)
Kanyon Kompleksi Konut Satışı	1,281	GBP	2.3121	(2,962)
				<b>(30,543,844)</b>
<b>Toplam Pasifler</b>				<b>(31,104,101)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>				<b>17,538,579</b>

### 27. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle devlet teşvik ve yardımı bulunmamaktadır.

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

	31 Aralık 2006 YTL	31 Aralık 2005 YTL
Verilen teminat mektupları	374.620	43.677
	<b>374.620</b>	<b>43.677</b>

### 29. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

### 30. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Seri XI No: 25 sayılı Tebliğin 22. kısmında belirtilen şekilde bölümlene bulunmamaktadır.

### 31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan herhangi bir olay bulunmamaktadır.

### 32. DURDURULAN FAALİYETLER

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle durdurulan faaliyetler bulunmamaktadır.

### 33. ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	1 Ocak -31 Aralık 2006 YTL	1 Ocak -31 Aralık 2005 YTL
Satış gelirleri (net)		
Kira gelirleri	59.058.099	39.535.502
	<b>59.058.099</b>	<b>39.535.502</b>
Satışların maliyeti		
Amortisman giderleri	(33.782.163)	(19.063.219)
Sigorta giderleri	(1.571.972)	(1.326.477)
İşletme giderleri	(11.831.532)	(705.790)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.414.423)	(973.848)
Diğer	(1.599.252)	(108.308)
	<b>(50.199.342)</b>	<b>(22.177.642)</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler (net)</b>		
Kira gecikme faizi gelirleri	34.392	41.654
	<b>34.392</b>	<b>41.654</b>

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

**34. FAALİYET GİDERLERİ**

	1 Ocak -31 Aralık 2006 YTL	1 Ocak -31 Aralık 2005 YTL
<b>Genel yönetim giderleri (-)</b>		
Personel ücret ve giderleri	(1.637.909)	(1.747.211)
Amortisman giderleri	(152.238)	(117.422)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(660.924)	(793.069)
Sermaye artırım giderleri	(25.427)	(235.835)
Vergi, resim ve harç giderleri	(213.268)	(330.748)
Diğer	(548.884)	(688.326)
	<b>(3.238.650)</b>	<b>(3.912.611)</b>

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

	1 Ocak -31 Aralık 2006 YTL	1 Ocak -31 Aralık 2005 YTL
<b>Diğer faaliyetlerden gelir ve kârlar</b>		
Faiz gelirleri	1.656.073	2.215.154
Alım satım amaçlı finansal varlık satış kârları	1.845.500	2.781.621
Kambiyo kârları	3.113.552	836.560
Reeskont faiz gelirleri	58.037	2.193.373
Konusu kalmayan karşılıklar	42.831.885	14.774.301
Kanyon Projesi kat mülkiyeti değişiminden kaynaklanan gelirler	-	4.200.157
Diğer	248.472	117.097
	<b>49.753.519</b>	<b>27.118.263</b>
<b>Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar (-)</b>		
Alım satım amaçlı finansal varlık satış zararları	(21.560)	-
Kambiyo zararları	(1.880.373)	(2.045.183)
Reeskont faiz giderleri	(1.665.673)	(4.361.440)
Tatilya projesi sabit kıymet satış zararları	(2.518.119)	-
Diğer	(490.888)	(93.487)
	<b>(6.576.613)</b>	<b>(6.500.110)</b>

**36. FİNANSMAN GİDERLERİ**

Dönemin finansman gideri bulunmamaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı toplantısında aldığı karar uyarınca 2005 yılında enflasyon muhasebesi uygulamasına son verildiğinden dolayı mali tablolarda parasal kâr ya da zarar oluşmamıştır.

**38. VERGİLER**

	1 Ocak -31 Aralık 2006 YTL	1 Ocak -31 Aralık 2005 YTL
<b>Vergi karşılığı:</b>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	81.018	8.364
Ertelenmiş vergi (faydası)/ gideri	5	2.035
	<b>81.023</b>	<b>10.399</b>

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. Maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden 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 2006 YTL	1 Ocak -31 Aralık 2005 YTL
<b>Vergi karşılığının mutabakatı:</b>		
Müşterek yönetime tabi ortaklığın vergi öncesi kârı içerisindeki Şirket'in payı	405.312	34.108
Hesaplanan vergi %20 (2005: %30)	81.062	10.232
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	-	-
Vergi oranının düşmesine bağlı olarak ertelenmiş vergi hesabının açılış bakiyesindeki azalış	(678)	-
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)	639	167
Vergi	<b>81.023</b>	<b>10.399</b>

**31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)  
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası -YTL- cinsinden ifade edilmiştir.)**

**39. HİSSE BAŞINA KAZANÇ**

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

	1 Ocak -31 Aralık 2006 YTL	1 Ocak -31 Aralık 2005 YTL
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak itibariyle (toplam)	329.966.000	329.614.634
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	-	351.366
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
31 Aralık itibariyle (toplam)	329.966.000	329.966.000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedinin	329.966.000	329.907.439
Net kar (YTL)	48.750.382	34.094.657
Hisse başına kar (YTL)	0,1477	0,1033

**40. NAKİT AKIM TABLOSU**

	1 Ocak -31 Aralık 2006 YTL	1 Ocak -31 Aralık 2005 YTL
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		
Ticari alacaklar	(2.365.841)	(1.453.644)
İlişkili taraflardan alacaklar	245.678	(200.131)
Diğer alacaklar (net)	3.147.869	(150.483)
Diğer cari ve dönen varlıklar	(391.466)	78.379
Diğer cari olmayan ve duran varlıklar	(629)	18.873
Ticari borçlar	4.876.335	(340.676)
Uzun vadeli ticari borçlar	157.041	-
Diğer yükümlülükler	6.569.754	24.221.191
İlişkili taraflara borçlar	393.050	238.069
	12.631.791	22.411.578

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

Bulunmamaktadır.

13 Ekim 2005 tarihinde  
**Euromoney**, 'Türkiye'nin En  
İyi Gayrimenkul Geliştirme  
Şirketi Ödülü'nü İş GYO'ya  
vermiştir.

**EUROMONEY**  
2005  
Real Estate  
Awards







