

İş GYO: Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklığı

Deneyim, güç ve saygınlıkla özdeş bir kurumsal kimliğe sahip olan İş GYO, 765 milyon YTL net aktif değeri, 633 milyon YTL piyasa değeri ile Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklığı şirkettir.

Nitelikli portföyünden elde ettiği istikrarlı kira gelirleriyle yüksek kârlılığını devam ettiren İş GYO'nun amacı, yatırımcılarına minimum riskle en yüksek getiriye sağlamaktır.

İş GYO, tüm faaliyetlerinde, Türkiye'de dinamik, istikrarlı ve profesyonel bir gayrimenkul piyasasının yaratılmasına katkıda bulunmaya özen göstermektedir.



bu raporda 



sunduklarımız

- Finansal göstergeler **sayfa 4**
- Profil **sayfa 5**
- Yönetim yapısı **sayfa 6**
- Ekonomiye bakış **sayfa 10**
- 2004 yılı faaliyetleri **sayfa 14**
- Gayrimenkul portföyü **sayfa 18**
- Kâr dağıtım önerisi **sayfa 40**
- Denetleme kurulu raporu **sayfa 41**
- Denetim raporu **sayfa 42**
- Kurumsal yönetim **sayfa 72**

18 NİSAN 2005 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış, Başkanlık Divanı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi.
2. Yönetim Kurulu ve Denetçiler Raporları ile 2004 yılı bilanço ve kâr-zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması.
3. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetçilerin 2004 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibrası.
4. 2004 yılı faaliyet kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması.
5. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No: 27 sayılı Tebliği uyarınca 2003 yılı kârının hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak özel yedeklere aktarılan 352.009 YTL'nin tamamının 2004 yılı içinde gerçekleşmesi üzerine "Geçmiş Yıl Kârları" hesabına aktarılmasının onaylanması.
6. Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için seçilen Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun SPK, Seri: X, No: 16 sayılı Tebliğ'in 24. Maddesi gereği Genel Kurul'un onayına sunulması.
7. Ana sözleşmenin 11. ve 19. maddeleri uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçilerin seçilmesi.
8. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve Denetçilerin ücretlerinin tespiti.
9. Dilek ve öneriler.

GENEL KURUL TOPLANTISI VE KATILIM

Genel Kurul Olağan ve Olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, şirketin hesap devresinin sonundan itibaren mümkün olan en kısa süre içinde ve yılda, en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanununun 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 vekaleten 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 hisseye sahip olanlar, bizzat veya vekalet vermek suretiyle katılabilirler.

Genel Kurul'a bizzat katılacak veya vekil gönderecek ortaklarımızın;

- Sahip oldukları hisse senetleri ve kimlik belgelerini,
- Hisse senetleri Bankalar ve Aracı Kurumlar tarafından saklanan ortaklarımızın, 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 Merkezi'nden Giriş Kartı almaları veya vekaletname düzenlemeleri gerekmektedir.

Genel Kurul toplantısı öncesi, sona eren hesap dönemine ait bilanço, kâr ve zarar tablosu ile Yönetim Kurulu ve Denetçi Raporları, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket Merkezinde ortaklarımızın incelemelerine hazır bulundurulmaktadır.

Finansal göstergeler

765

milyon YTL
portföy net aktif değeri

633

milyon YTL
piyasa değeri

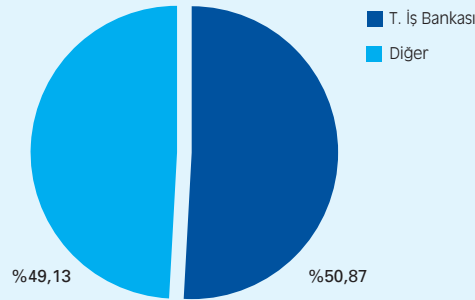
YTL	2003	2004	Değişim (%)
Aktif Büyüklüğü	645.137.605	801.046.032	24,1
Öz Sermaye Büyüklüğü	628.353.281	778.839.644	23,9
Net Dönem Kârı	32.705.196	105.109.351	221,3
Portföy Net Aktif Değeri	551.736.393	765.024.288	38,7
Paybaşı Net Aktif Değer	2,34	2,32	(0,8)
ISGYO Hisse Fiyatı (*)	1,30	1,92	79
Piyasa Değeri	306.397.000	633.500.000	79

(*) 2003 yılı sonu kapanış fiyatı, karşılaştırma yapılabilmesi için 2004 yılı içinde yapılan sermaye artırımına göre düzeltilmiştir.

İş GYO, 2004 yılında da sağlıklı bilanço yapısını sürdürmüş, %24'lük aktif büyüme kaydetmiştir.

Ortaklık Yapısı

ORTAK	PAY TUTARI	ORANI (%)
Türkiye İş Bankası	167.867.885	50,87
Diğer	162.098.115	49,13
TOPLAM	329.966.000	100,00





Profil

Unvanı: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş tarihi: 6 Ağustos 1999
Çıkarılmış sermayesi: 329.966.000 YTL
Kayıtlı sermaye tavanı: 500.000.000 YTL
Halka arz tarihi: 1-3 Aralık 1999
Halka arz fiyatı: 1.400 TL
Şirket merkezi: İstanbul

Tarihçe

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 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.'ni tüm aktif ve pasifleriyle devralarak 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur.

Faaliyet Konusu

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal 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 şirkettir.

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 değerlendirmek suretiyle istikrarlı büyümesini sürdürmektedir.
- İş GYO, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandırmayı hedeflediği için sektördeki değer artırıcı fırsatları yakından takip etmektedir.
- Faaliyetleri itibarıyla benimsediği ve uyguladığı etik değerleri ve yatırımcısını bilgilendirmedeki açıklık ve şeffaflığı sayesinde uyandırdığı güven, İş GYO'nun sektördeki konumunu güçlendirmektedir.

Yönetim yapısı

yönetim kurulu



Dr. Gürman Tevfik – Yönetim Kurulu Başkanı

Eskişehir İktisadi Ticari İlimler Akademisi'nde lisans, ABD'de University of Colorado'da, İşletme Yönetimi üzerine yüksek lisans ve İstanbul Üniversitesi'nde Uluslararası İşletme üzerine doktora derecesi bulunan Tevfik, meslek hayatına T. İş Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Sırasıyla Menkul Kıymetler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, Grup Müdürü olarak görev yapan Tevfik, 14 Aralık 2000 tarihinden itibaren İş Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini yürütmektedir. Gürman Tevfik'in beşi ortak çalışma olmak üzere, bankacılık ve finans konularında yayımlanmış altı adet kitabı, çok sayıda makalesi bulunmaktadır. Dr. Gürman Tevfik İş GYO Yönetim Kurulu Başkanı olup, 2002 yılından itibaren Türkiye Kurumsal Yatırımcı Yöneticileri Derneği Başkanlığı'nı yapmaktadır.

12.04.2004 - 18.04.2005



Buket Himmetoğlu – Başkan Vekili

Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden lisans ve yüksek lisans derecesi olan Himmetoğlu, meslek hayatına T. İş Bankası, Hukuk Müşavirliğinde avukat olarak başlamıştır. Sırasıyla Müşavir Avukat, Hukuk Müşavir Yardımcısı, Bölge Hukuk Müşaviri görevlerinde bulunmuş olup, Temmuz 2002'den itibaren Hukuk Müşavirliği görevini yürütmektedir.

12.04.2004 - 18.04.2005



İrfan Tufan Karaoğlu – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği bölümünü 1953 yılında bitiren Karaoğlu, şantiye şefliği ile meslek hayatına başlamış, 1964-1997 yılları arasında 33 yıla yakın bir süre Yüksel İnşaat A.Ş. ortağı, Genel Müdürü, Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkanı olarak büyük inşaat projelerinde görev almıştır. Altinkaya Barajı ve Hidroelektrik Santrali, Sultansuyu Barajı inşaatı, Türk limanlarının projelendirilmesinden Çırağan Sarayı'nın restorasyonuna varan birçok önemli eserde imzası olan Karaoğlu, inşaat sektöründeki tecrübelerini bağımsız üye olarak İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile paylaşmaktadır.

12.04.2004 - 18.04.2005



Haldun Baydar – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1969 yılında ODTÜ Mimarlık Fakültesi'ni bitiren 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 Müdürlüğü'nde mimar olarak, Orta Doğu Şehircilik ve Yatırım A.Ş.'de Planlama Müdürü ve Konteks A.Ş.'de Planlama ve Üretim Koordinatörü olarak çalışmıştır. Halen Form Mimarlık Ltd. Şti.'nin kurucusu olarak proje ve uygulama faaliyetlerini sürdürmektedir.

12.04.2004 - 18.04.2005



Kemal Şahin

Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden lisan derecesi bulunmaktadır. T.C. Turizm Bankası'nda meslek hayatına başlayan ve daha sonra Türkiye İş Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı ve Müfettiş olarak toplam on yıllık görev yapan Şahin, halen T.İş Bankası, İştirakler Müdürlüğü'nde gayrimenkul ve inşaat grubu şirketlerden sorumlu Müdür Yardımcısı olarak çalışmaktadır. Bu görevinin yanı sıra, T. İş Bankası A.Ş.'nin muhtelif iştirak şirketlerinde Yönetim veya Denetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

12.04.2004 - 18.04.2005



denetimden sorumlu komite



Buket Himmetoğlu
21.04.2004 - 18.04.2005



Kemal Şahin
21.04.2004 - 18.04.2005

denetim kurulu



Mukadder Gündem
12.04.2004 - 18.04.2005



Tuncay Güler
12.04.2004 - 18.04.2005



Ertuğrul Senem
12.04.2004 - 18.04.2005

Yönetim yapısı

üst yönetim



Turgay Tanes
Genel Müdür



Hülya Demir
Genel Müdür Yardımcısı



T. Aydan Ormancı
Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü



Tuğrul Gürdal
Mali ve İdari İşler Müdürü



Pınar Ersin Kollu
Hukuk Müşavir Yardımcısı

danışmanlık, denetim ve ekspertiz hizmetleri alınan firmalar:

Vergi Danışmanı

DRT Denetim Revizyon Tasdik Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Denetim Serbest Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte & Touche Tohmatsu üyesi)

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİMİZİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

Lider girişimci Türkiye İş Bankası A.Ş. ile lider girişimcinin %10 dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerle, ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile, ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar ile, işletmeci şirket ile Gayrimenkul Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18. Maddesinin (c) ve (d) 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 hısımlık bulunmadığını beyan ederim.

Irfan Tufan Karaoğlu



Haldun Baydar



YIL İÇİNDE MEYDANA GELEN ORGANİZASYON, SERMAYE, ORTAKLIK YAPISI VE YÖNETİM YAPISI DEĞİŞİKLİKLERİ

Sermaye ve Ortaklık Yapısı Değişiklikleri:

T. İş Bankası A.Ş.'nin 24.08.2004 tarihinde yapmış olduğu pay satışı ile, Şirketimiz sermayesindeki payı, yıl sonu itibarıyla %50,87'ye inmiştir. ¹

Yönetim Kurulumuzun 29 Eylül 2004 tarihinde yapılan toplantısında, Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 47.138.000 YTL (%20) bedelli ve 47.138.000 YTL (%20) özsermaye enflasyon düzeltme farklarından karşılanmak üzere bedelsiz olarak 94.276.000 YTL artırılarak, 235.690.000 YTL'den 329.966.000 YTL'ye yükseltilmesine karar verilmiş ve 19 Ekim 2004 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Sermaye artırımına ilişkin rüçhan hakları, 15-29 Aralık 2004 tarihleri arasında kullanılmıştır. Süre sonunda

ortaklar tarafından kullanılmayan payların nominal değeri 351.366 YTL'dir. Rapor tarihi itibarıyla sermayenin tescili için işlemler yürütülmektedir.

Organizasyon Yapısı Değişiklikleri:

Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini de etkileyebilecek, şirket risklerinin en aza indirilebilmesi amacıyla şirket bünyesinde bir risk yönetim mekanizmasının oluşturulması ve yatırımcılarla ilişkiler faaliyetini yürütecek bağımsız bir birimin kurulmasına yönelik çalışmalara başlanmıştır. ²

Yönetim Yapısı Değişiklikleri:

Yıl içinde emekliye ayrılan Şirket Genel Müdürü Sn. Türkövün Koç'un yerine, 08.03.2004 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Şirketin kuruluşundan itibaren Yönetim Kurulu üyeliği görevini sürdüren Sn. Turgay Tanes atanmıştır. Boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine ise Olağan Genel Kurul tarihine kadar görev yapmak üzere Sn. İnci Yılmaz seçilmiştir. Olağan Genel Kurul toplantısında seçilen ve 2004 yılı içinde görevde bulunan Yönetim Kurulu üyeleri ve bu üyelere ait özgeçmişler 6. sayfada sunulmuştur.

¹ T. İş Bankası A.Ş.'nin 24.01.2005 tarihinde yabancı kurumsal yatırımcılara yaptığı hisse senedi satışı ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'deki payı %42,19'a inmiştir.

² 28 Ocak 2005 tarihinde Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü kurulmuş, söz konusu birimde, bir yönetici ve bir uzman olmak üzere iki kişi görevlendirilmiştir.

Ekonomiye bakış

Enflasyon ve büyümede yıl sonu hedeflerinin ilerisinde sonuçlar elde edilmesi sayesinde 2004 yılı genel olarak olumlu gelişmelerin yaşandığı bir yıl olmuştur.



EKONOMİYE BAKIŞ

Makro ekonomik göstergelerdeki iyileşmelerin devam etmesi ve sürdürülebilir büyümenin yapı taşlarının olduğu istikrar ortamının sağlanması, enflasyon ve büyümede yıl sonu hedeflerinin ilerisinde sonuçlar elde edilmesi sayesinde 2004 yılı genel olarak olumlu gelişmelerin yaşandığı bir yıl olmuştur.

Yapısal sorunların çözüm yoluna girdiği ve ağırlaşan küresel koşullara rağmen ekonominin uygulanan sıkı maliye ve para politikaları sonucu oluşan güven ortamı sayesinde tempolu bir şekilde büyüdüğü gözlenmektedir. Düşük enflasyon oranı ve ekonominin büyümeye devam etmesi önümüzdeki dönem için beklentilere de olumlu bir hava yansıtmaktadır. 2005 yılına yönelik arz-talep unsurlarının enflasyona katkısının bir önceki döneme kıyasla daha sınırlı olması öngörüldüğünden, enflasyondaki düşüş eğiliminin devam edeceği beklenmektedir.

Ekonomide yaşanan yapısal değişimle birlikte 2004 yılı içinde önem arzeden riskli konularda olumlu aşamalar kaydedilmiştir. Başta AB üyeliği olmak üzere Türkiye açısından önem taşıyan konularda 2004 yılı genelinde çözüm odaklı politikalar üretilebilmiştir. Ekonomik programın uygulanmasındaki kararlılık ve geniş kesimler tarafından istikrarın sağlanması için en önemli araç olarak görülmesi, Türkiye ekonomisinin dış kaynaklı şoklara karşı direncinin artmasını da sağlamıştır. Önümüzdeki dönemde de bu kararlılık sürdürüldüğü takdirde düşük enflasyon-yüksek büyüme politikası desteklenebilecektir.

SEKTÖREL ANALİZ

İnşaat sektöründe ise, 2004 yılında genel ekonomideki olumlu havaya rağmen beklenen büyüme gözlemlenememiştir. Bilindiği üzere, inşaat sektörü ekonominin lokomotif sektörü olması ve istihdam yaratıcı özelliği sayesinde ülke ekonomisi için büyük önem taşımaktadır. Ancak 2001 yılından itibaren ekonomiyle ters orantılı olarak bir daralma yaşamaktadır. Son dönemlerdeki ekonomik büyümeye rağmen, Türkiye'nin halen karşı karşıya olduğu en önemli iktisadi sorunların başında gelen ve ciddiyetini koruyan yüksek işsizlik oranları da inşaat sektöründeki küçülme ile doğrudan ilişkilidir.

Kamunun toplu konut hamleleri, yerel yönetimlerce yeni yerleşim alanları yaratmak için başlatılan hazırlıklar, dünyada geçerli olan "Mortgage" (ipotekli konut finansman sistemi) sisteminin önümüzdeki yıl itibariyle ülkemizde de uygulamaya geçebilmesi için yapılan çalışmalar, ayrıca özel sektör yatırımlarının artması gayrimenkul sektörünün canlanacağı yönünde olumlu göstergelerdir. Mortgage sisteminin gayrimenkul sektörüne olumlu etkisi olacağı düşünülmekte ve sistemin alt yapısı için 2005 yılı hazırlık safhası olarak öngörülmektedir. Bununla birlikte sistemin işlevsellik kazanabilmesi için ekonomide beklenmedik olumsuz bir gelişme yaşanmaması, enflasyondaki ve faiz oranlarındaki düşüşün de kalıcı olması gerekmektedir. 1998 yılından bu yana satış ve üretim bazında ivme kaybeden gayrimenkul sektörünün 2004 yılında ivme kazandığı görülmekte ve bu eğilimin 2005 yılında da devam etmesi beklenmektedir. Söz konusu ivme, inşaat sektörü ile bağlantılı olarak

GSMH BÜYÜME ORANI (%)

Dönem	2000	2001	2002	2003	2004
1. Çeyrek	4,2	(3,3)	0,6	7,4	12,4
2. Çeyrek	5,4	(12,3)	10,4	3,6	14,4
3. Çeyrek	7,2	(9,1)	8,0	5,6	4,7
4. Çeyrek	7,8	(12,3)	11,8	7,2	(*)
Yıl Ortalaması	6,3	(9,5)	7,9	5,9	10,5

Kaynak: DİE

(*) Raporun yayın tarihinde henüz açıklanmamıştır.



faaliyet göstermekte olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarını (GYO) da önemli ölçüde etkilemektedir.

Yıl sonu itibariyle, Borsa'da işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıklarının toplam piyasa değeri 1.009.000.000 YTL, toplam net aktif değeri ise 1.352.000.000 YTL'dir. Şirketimiz yaklaşık 633 milyon YTL piyasa değeri ile sektörün %63'ünü, 765 milyon YTL net aktif değeri ile sektörün yaklaşık %57'sini temsil etmektedir.

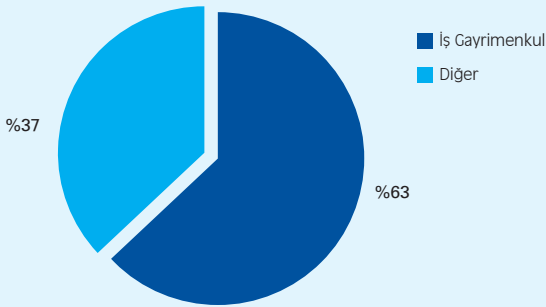
Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak, portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmek zorundadır. Borsa'da işlem gören GYO'ların 31.12.2004 tarihli portföy değer tablolarına göre, portföy yatırımlarının dağılımı grafik A'da sunulmuştur. İnşaatı tamamlanmış ofis, işyeri, alışveriş merkezi, otopark, otel, eğlence merkezi vb. taşınmazlar "binalar" adı altında toplanmış olup, söz konusu taşınmazlara yapılan yatırım toplam portföy yatırımlarının %71'i seviyesindedir. Para ve sermaye piyasası araçlarına yapılan

yatırım, toplam portföylerinin, %11'ine, devam etmekte olan projeler ise %10'una karşılık gelmektedir. Genel ekonomide yaşanan gözle görülür iyileşmelerle birlikte, izleyen yıllarda şirket portföylerindeki gayrimenkul projesi oranının artması beklenmektedir.

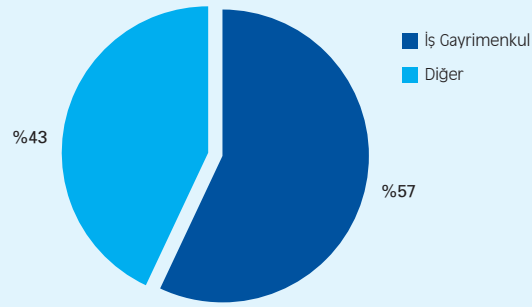
31.12.2004 tarihli portföy değer tablomuza göre, portföy yatırımının %57'si ofis, %17'si otel ve eğlence merkezi, %11'i devam etmekte olan proje (Kanyon Projesi), %8'i alışveriş merkezi ve %7'si para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Gayrimenkul projesi, yasal düzenleme gereği portföy değer tablosu tarihine kadar oluşan maliyeti üzerinden portföy hesaplamasına dahil edilmektedir. Portföy yatırımlarımızın %93'ü gayrimenkul sektöründe olup, Şirketimiz asıl faaliyet konusuna yoğunlaşmıştır.

Kanyon Projesi'nin tamamlanması ile birlikte alışveriş merkezi yatırımının, gerek kiralanabilir alan bazında gerekse değer bazında toplam portföy içindeki payının artması beklenmektedir.

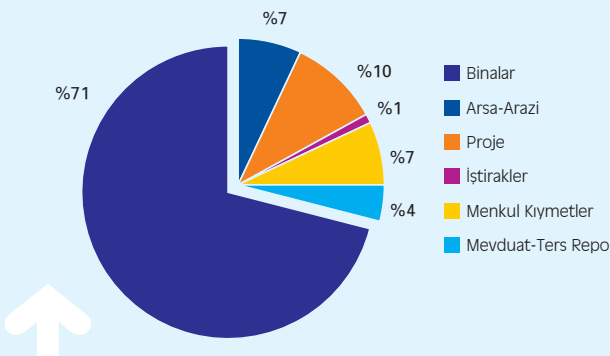
31.12.2004 GYO Sektörü Piyasa Değeri Dağılımı



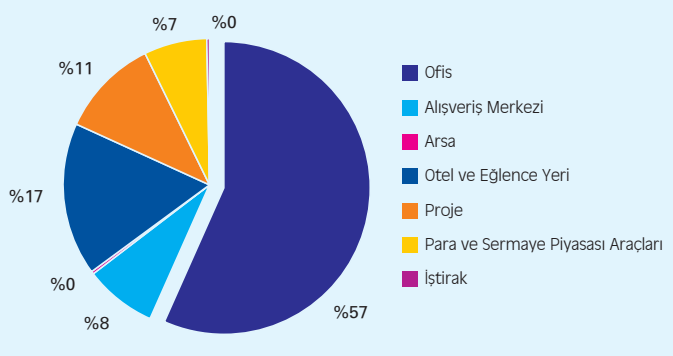
31.12.2004 GYO Sektörü Net Aktif Değer Dağılımı



GYO Portföy Dağılımı (A) 31.12.2004



İş Gayrimenkul Portföy Dağılımı (B) 31.12.2004



MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VI, No: 17) 18.05.2004 tarih ve 25466 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu tebliğ ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurucularına ve kuruluş usullerine, hisse senetlerinin Kurul kaydına alınması ve halka arzına, yönetimine ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, faaliyet konuları ve portföy sınırlamaları ile kamuyu aydınlatma kapsamında periyodik olarak açıklayacakları bilgilere ilişkin değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu değişikliklerden bazıları aşağıda olup, daha detaylı bilgi www.spk.gov.tr adresinden alınabilir.

- Portföy yatırımları ile ilgili yeni düzenlemeye göre, 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 yapabilecektir.
- GYO’lar kira geliri elde ettiği gayrimenkullerinin temizlik, güvenlik, genel idare ve pazarlama işlerini kendileri de yapabilecektir.
- GYO’ların vadeli, vadesiz mevduat yatırımı da portföy yatırımına dahil edilmiş ve portföy değerinin %10’u ile sınırlandırılmıştır.
- GYO’ların yasal izinleri alınmış hasılat paylaşımlı projelere de yatırım yapılabilmesi hükmüne bağlanmıştır.
- Portföye alımından itibaren 1 yıl içinde üzerinde proje geliştirilmeyen arsa ve arazilerin oranının, portföy değerinin %10’unu geçemeyeceğine ilişkin maddedeki süre sınırı “3 yıl” olarak değiştirilmiştir.
- Öz kaynaklarını, 2 katına kadar olan borçlanma sınırı, GYO net aktif değerinin 3 katına çıkarılmıştır.
- GYO’nun işletmecisi şirketlere ve diğer GYO’lara ve belli bir gayrimenkulün alınması amacıyla faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurtdışında kurulu şirketlere ve söz konusu

gayrimenkul portföy değerinin en az %75’ini oluşturan Türkiye’de kurulu şirketlere iştirak edebileceği ve söz konusu iştirak tutarının, GYO portföy değerinin %10’unu aşmayacağı hükmüne bağlanmıştır.

- Aylık gönderilen portföy değer tablolarının 3 ayda bir, 3 aylık döneme ilişkin gelişmeleri özetleyen ve Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan rapor ile birlikte Kurul’a gönderileceği yönünde değişiklik yapılmıştır.
- GYO’ların kamuya açıklama yapmak ve ilk genel kurulda ortaklara bilgi vermek şartıyla mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak portföyden satış ve kiralama işlemlerinde ekspertiz değerinin altında, alım işlemlerinde ise ekspertiz değerinin üstünde işlem yapabileceği hükmüne bağlanmıştır.

Mevzuattaki değişikliklerin dışında GYO’ları ilgilendiren bir diğer önemli konu ise mortgage sisteminin (ipotekli konut finansman sistemi) ülkemizde hayata geçirilmesine yönelik çalışmaların yoğunluk kazanmasıdır.

15-20 yıl vade ile kira öder gibi ev sahibi olabilmeyi sağlayacak olan bu sistemin gelmesiyle inşaat sektöründe de bir canlanma olması beklenmektedir. Yıl içinde, ipotekli konut finansman sisteminin ülkemizde hayata geçirilmesine yönelik çalışmalarda somut adımlar atılmıştır. İpotekli konut finansman sistemine ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılmasına ilişkin kanun tasarısı taslağı hazırlanmış ve Aralık ayı içinde tasarı ilgili mercilere gönderilmiştir. 2005 yılı içinde yasalaşması öngörülen ipotekli konut finansman sistemi, işlemeye başladığında GYO eliyle geliştirilecek konut projelerini alabilecek hazır bir tüketici kitlesinin oluşmasına katkıda bulunacağından, gelecekte GYO’ların daha yoğun bir şekilde konut sektöründe olmaları beklenmektedir. Ayrıca, ipotekli konut finansman sistemi için yapılan çalışmaların, yabancı yatırımcıların gerek ülkemizde yapacağı doğrudan gayrimenkul yatırımına olan ilgisini, gerekse GYO hisselerine olan ilgisini artırması da beklenmektedir.

2004 yılı faaliyetleri

2004 yılında Kanyon projesi planlanan şekilde devam ederken, Şirket'in portföy getirisini artıran yatırımlar da yapılmıştır.

YATIRIM FAALİYETLERİ

2004 yılı Kanyon Projesi'nin planlanan şekilde devam ettiği ve portföyü çeşitlendiren ve portföy getirisini artıran yatırımların yapıldığı bir yıl olmuştur.

Kanyon Projesi

Kanyon Projesi, yaklaşık brüt 250.000 m²'lik inşaat alanı üzerinde 27 katlı ofis binası ve 179 üniteden oluşan konut bloğu yaklaşık 198 bağımsız bölümün yer alacağı dört katlı bir alışveriş merkezi ve sinemadan oluşmaktadır. Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile maliyet ve hasılatın yarı yarıya paylaşımı esaslı ile müşterek olarak yürütülen ve şirketimizin tamamen özkaynakla finanse ettiği Kanyon Projesi'nin arsa borcuna ilişkin son taksit 1 Temmuz 2004 tarihinde ödenmiş ve projeye ilişkin arsa borcumuz kalmamıştır.

2004 yılı sonu itibarıyla kaba inşaat işleri geçici kabule hazır hale gelmiştir; toplam beton hacmi 148.276 m³, toplam donatı miktarı 26.702 ton, toplam duvar imalatı 41.179 m² ve toplam sıva imalatı 46.958 m² olarak gerçekleşmiştir.

2004 yılında ince işler kapsamında altyapı, mekanik ve tesisat işleri, asansör ve yürüyen merdiven, elektrik tesisatı, alüminyum giydirme cephe işleri, birinci kısım mimari ve ince yapı işleri ile taş giydirme cephe işleri yapılan ihaleler sonucunda alt yüklenicilere verilmiş ve projenin seyrine paralel imalatlar başlamıştır. Ayrıca konut bloğu mimari ve ince yapı işlerine ait ihale çalışmaları rapor tarihi itibarıyla devam etmektedir. Projenin 2006 ilk baharında tamamlanması planlanmaktadır.

Yıl içinde Kanyon Kompleksi'nin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde yönetimi ve pazarlama faaliyetlerini yerine getirmek amacı ile 100.000 YTL sermayeli, Kanyon Yönetim, İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi, Eczacıbaşı Holding A.Ş. ile yarı yarıya ortak olarak kurulmuş, 06.10.2004 tarihinde Ticaret Siciline tescil edilmiştir. Aralık ayı içinde, söz konusu şirketin kadrosu oluşturulmuştur.

Proje bünyesinde bulunan konutların ön satışına, Haziran ayında başlanmış ve herhangi bir tanıtım çalışması yapılmadan Ekim ayına kadar konutların yarısı satılmıştır. 2004 yılı sonu itibarıyla 179 ünitenin %70'i satılmış ve şirketimiz payına yaklaşık 24,2 milyon YTL tutarında tahsilat gerçekleşmiştir. Söz konusu satış, 2004 yılına ilişkin beklentinin %20 kadar üzerindedir.

Gerek proje inşaatının, gerekse pazarlama faaliyetlerinin seyri açısından maruz kalılabilecek en büyük risk, faaliyet ortamı riski olup, doğrudan makro ekonomik gelişmelerin tesiri altındadır. Geride kalan yıl, ülke ekonomisinde iyileşmenin sürdüğü, faiz oranlarının düşüş seyrine devam ettiği ve fonlama vadelerinin arttığı bir yıl olurken, Kanyon Projesinde inşaat ve pazarlama açısından iyi bir ivme yakalanmış ve hedeflerin üzerinde satış gerçekleştirilmiştir.

Proje kapsamındaki konutları satın alacak kişilerin, satış bedelinin azami %90'ına kadar olan kısmının kredilendirilmesi konusunda T. İş Bankası ile sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme çerçevesinde, T. İş Bankası tarafından konut kredisi tahsis halinde, müşterilerimizin satın alacakları konutlar üzerinde Banka lehine ipotek tesis edileceği tarihe kadar söz konusu kredilerin T. İş Bankası A.Ş.'ye geri ödenmesi Eczacıbaşı İlaç ve İş GYO tarafından garanti edilmektedir.

Proje ile ilgili olarak rapor dönemi içinde, KDV hariç 12,9 milyon YTL'lik kısmı arsa borcunun son taksiti olmak üzere, yaklaşık KDV hariç 32 milyon YTL tutarında harcama yapılmıştır.

Diğer Faaliyetler

Misyonumuzda belirtildiği üzere, hissedarlarını en yüksek getiriye ortak etmeyi hedefleyen Şirketimiz, yıl içinde de sektördeki değer arttırıcı fırsatların yakın takipçisi olmuştur. Bir yandan net aktif büyüme sağlayan, diğer taraftan nakit yaratma kapasitemizi arttıran üç adet taşınmaz, T. İş Bankası A.Ş.'den toplam 43.000.000 YTL bedelle satın alınmış ve söz konusu Bankaya 15 yıllığına ekspertiz değeri üzerinden kiraya verilmiştir. Taşınmazlara ilişkin detaylı bilgi "Gayrimenkul Portföyü" bölümünde yer almaktadır.

Tatilya Eğlence Merkezi çevresinde, toplam alanı 50.309 m² olan parsellerden 105 No'lu parsel üzerine, Real Hipermarket binası yapılması ve bu binanın 20 yıllık süre ile Metro Grubu, Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'ye kiralanması hususundaki çalışmalar sürdürülmektedir.

KİRALAMA FAALİYETLERİ

2004 yılı portföydeki gayrimenkullerin doluluk oranlarında büyük çapta değişiklik gerçekleşmemiş, kiralama faaliyetleri sonucunda yüksek doluluk oranları muhafaza edilmiştir. Marmaris Solaris Plaza alışveriş merkezindeki doluluk oranı %95'e ulaşmıştır.

2005 Yılına ilişkin beklentiler

2005 yılı Kanyon Projesi ile ilgili altyapı, mekanik ve tesisat işleri, asansör ve yürüyen merdiven, elektrik tesisatı, alüminyum giydirme cephe işleri, mimari ve ince yapı işleri ile taş giydirme cephe işlerinin tamamlanması planlanmaktadır. Proje bünyesindeki konutların kalan kısmının satışının tamamlanması ve bu satışlardan payımıza 12,5 milyon dolar tahsilat yapılması, alışveriş merkezi ve ofis katlarının %90'ının kiralanması hedeflenmektedir. Seven Seas Oteli ile ilgili 2004 yılı içinde planlanan ve ihale edilen yenileme yatırımlarının, söz konusu otelin sezon açılışından önce tamamlanması beklenmektedir.

Aralık 2004'te alınan ve 15'er yıllığına kiraya verilen üç gayrimenkulün etkisi ile 2005 yılında yıllık kira gelirimiz yaklaşık 3 milyon dolar artarak 28 milyon dolara ulaşacaktır. Kira geliri elde edilen gayrimenkullerimizin ve kiracılarımızın nitelikli olması, kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlendiği para cinsi, yatırım yapılan gayrimenkullerin türü ve buldukları coğrafi lokasyon açısından çeşitlendirilmiş olması sebebiyle, kira gelirlerimizde uzun dönemde olumsuz yönde bir değişim beklenmemektedir.

Şirketimiz 2005 yılında da portföy getirisini artırarak yeni yatırım fırsatlarının takipçisi olacaktır.

DİĞER KONULAR

Taraf olunan davalar hakkında bilgi

Şirket aleyhine 2004 yılı içinde açılan önemli dava, kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezası bulunmamaktadır.

Dönem içerisinde, portföydeki taşınmazlardan biriyle ilgili süren tazminat davası sonuçlanmış, şirketimizin bina maliki sıfatıyla kusursuz sorumlu olması nedeniyle, 8.535 YTL tutarında tazminat ödemesine hükmedilmiştir. Önceki yıllarda Şirket aleyhine açılmış bulunan ve 2004 yılı sonu itibarıyla devam eden toplam 61.465 YTL tutarında tazminat davası bulunmaktadır; ancak tutar ve konu itibarıyla şirket faaliyetlerini etkileyecek bir öneme sahip değildir.

Grup içi şirketler ve diğer ilgili kişi ve kurumlarla yapılan önemli tutardaki işlemlerin analizi

Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföy yöneten Şirketimiz, gerek gayrimenkul portföyünden yapacağı satış ve kiralama işlemlerinde, gerekse portföye yapacağı alım işlemlerinde karşı tarafın grup şirketi veya herhangi bir şekilde ilgili olduğumuz kişi ve kurum olduğuna bakılmaksızın, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yetkilendirilen resmi

ekspertiz şirketlerinin belirlediği ekspertiz değerlerini kullanmaktadır. Grup içi şirketlerle yapılan işlemlere ilişkin bilgiye, 5 nolu gelir tablosu dipnotunda yer verilmiştir. (Sayfa 69)

Faaliyetlerle ilgili öngörülebilir risklere ilişkin 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 gücünün düşmesi, gayrimenkullerimizin bulunduğu lokasyonlarda arz fazlasının olması ve doğal afet riski olarak sayılabilir. 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, söz konusu gayrimenkulün kullanıcısı veya ziyaretçisi de öngörülebilir risklere karşı teminat 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, konusunda tecrübeli, 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

31.12.2004 tarihli portföy değer tablomuzda yer alan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 54.020.312 YTL olup, portföy değerimizin yaklaşık %7'sine karşılık gelmektedir. Toplam para ve sermaye piyasası araçlarının %68'lik bölümü vadeli ve vadesiz döviz tevdiat hesaplarından, %25'lik kısmı devlet tahvili ve hazine bonosundan, kalan kısım ise B Tipi yatırım fonu katılma belgesinden oluşmaktadır.

İMKB PERFORMANSI

2004 yılında Türk lirası bazında Ulusal-100 Endeks yaklaşık %34 oranında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi yaklaşık %73 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde yaklaşık %80 oranında değer kazanan hisse senedimiz, İMKB Ulusal-100 ve sektör endeksinin üzerinde bir performans sergilemiştir.

İMKB Ulusal-30 Endeksi üyesi olan Şirketimizin 2004 yılı günlük ortalama işlem hacmi, bir önceki sene ortalamasına göre yaklaşık dört kat artarak 8.550.930 YTL olarak gerçekleşmiştir.

Hisse senedimizin 2004 yılı sonu kapanış fiyatı 1,92 YTL olup, 2,32 YTL olan pay başı net aktif değerine göre yaklaşık %17'lik bir iskonto söz konusudur. Net aktif değerimiz, geçen seneye göre Türk lirası bazında yaklaşık %39 oranında artarak 765 milyon YTL 'ye ulaşmıştır. Diğer tüm değişkenler sabit tutulduğunda, Kanyon Projesi'nin tamamlanması ile birlikte, net aktif değerimizde önemli bir artış olması beklenmektedir.

2004 Yılı İMKB Ulusal-100, GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Gelişimi



İSGYO 2004 Yılı Günlük İşlem Hacmi ve Fiyat Grafiği



Gayrimenkul portföyü

Türkiye'nin seçkin gayrimenkulleri

→ Kira geliri elde edilen gayrimenkuller

- İstanbul İş Kuleleri kompleksinde yer alan Kule-2 ve Kule-3, bu iki kuleyi birbirine bağlayan platformda bulunan Kule Çarşısı Alışveriş Merkezi
- Ankara İş Kulesi
- Maslak Binası
- Tatilya Eğlence Merkezi
- Seven Seas Oteli
- Solaris Plaza Alışveriş Merkezi
- Ankara - Ulus Banka hizmet binası
- Ankara - Kızılay Banka hizmet binası
- Antalya - Banka hizmet binası

→ Proje geliştirilen gayrimenkuller

- Kanyon Projesi (Alışveriş Merkezi, Sinema-Eğlence Bloğu, Ofis Bloğu ve Konut Bloğu)

→ Diğer gayrimenkuller

- 4. Levent'te İş Kuleleri'ne bitişik 7.613 m²'lik proje geliştirilebilir arsa
- Tatilya çevresindeki 50.309 m²'lik arsa

Gayrimenkul portföyü



İstanbul İş Kuleleri Kompleksi (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 semtinde
- **Kiralanabilir alan:** Kiralanabilir 27'şer katı bulunan ve 34 kattan oluşan iki ofis kulesi ve toplam 30 mağazanın yer aldığı Kule Çarşısı alışveriş merkezinden oluşmaktadır.
- **Portföye giriş tarihi:** 2000
- **Ekspertiz değeri:** 316.276.000 YTL
- **2004 kira geliri (KDV hariç):** 22.287.153 YTL
- **Diğer bilgiler:** 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, kültür-sanat ve iş dünyasının buluştuğu önde gelen merkezler 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 Çarşısı, 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. Ayrıca Kule Çarşısı bünyesinde yeni oluşturulmuş olan Kuledibi adlı stand alanlarıyla ürün yelpazesi çeşitlendirilmiştir.

Kule Çarşısı, 491 araçlık otopark kapasitesi ve ziyaretçilere huzurlu bir ortam sağlayan güvenliğiyle 365 gün hizmet vermektedir.

İş Kulelerine bitişik arsa

Lokasyon: İstanbul 4. Levent, İş Kuleleri önü

Alan: 7.613 m²

Tanım: Arsa

Portföye giriş tarihi: 1999

Ekspertiz değeri: 3.045.200 YTL

Gayrimenkul portföyü

Ankara İş Kulesi

- **Lokasyon:** Ankara'nın Çankaya ilçesi, Kavaklıdere semtinde, Türkiye'nin diplomatik ve siyasi merkezinde
- **Kiralanabilir alan:** 26.488 m²
- **Tanım:** 3 Blok ve toplam 29 kattan oluşan ofis binası
- **Portföye giriş tarihi:** 1999
- **Ekspertiz değeri:** 88.820.000 YTL
- **2004 kira geliri (KDV hariç):** 4.285.011 YTL
- **Diğer bilgiler:** Ankara İş Kulesi geçmişte Türkiye İş Bankası'na "Genel Müdürlük" olarak hizmet vermiş, Ankara'nın modern yapılara geçişini başlatan, halkın değer yargılarını etkilemiş nostaljik anlam taşıyan bir binadır.

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



Gayrimenkul portföyü



Maslak Binası

- **Lokasyon:** İstanbul ili, Şişli ilçesi, Levent - Maslak hattında, Büyükdere Caddesi üzerinde
- **Kiralanabilir alan:** 12.901 m²
- **Tanım:** Toplam 12 kattan oluşan ofis binası
- **Portföye giriş tarihi:** 2001
- **Ekspertiz değeri:** 32.900.000 YTL
- **2004 kira geliri (KDV hariç):** 2.800.759 YTL
- **Diğer bilgiler:** Lokasyonu nedeniyle ulaşım açısından avantajlı ve yüksek ticari potansiyele sahip olan bina, POAŞ ve T. İş Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.



Gayrimenkul portföyü



Tatilya

- **Lokasyon:** İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Beylikdüzü mevki
- **Kiralanabilir alan:** 39.867 m² Tatilya Eğlence Merkezi ve otoparka ait kapalı alan, 50.309 m² proje geliştirilebilir alan
- **Tanım:** Eğlence ünitelerinin yer aldığı Tatilya binası, kapalı otopark, stüdyo binası ve komşu 4 adet parsel
- **Portföye giriş tarihi:** 2001
- **Ekspertiz değeri:** Tatilya binası ve otopark: 51.500.000 YTL
Proje geliştirilebilir arsa: 29.500.000 YTL
- **2004 kira geliri (KDV hariç):** 452.163 YTL
- **Diğer bilgiler:** Nüfus yoğunluğu gittikçe artan bir bölgede; türünün ilk örneği ve halen bu alandaki en büyük ve özgün tesis özelliğini taşıyan Tatilya, açıldığı 1996 yılından bu yana her yaşta ziyaretçiyi tesislerinde ağırlamaktadır. Tatilya, Türkiye' nin ilk ve tek, Avrupa'nın en büyük ve dünyanın da dördüncü büyük kapalı eğlence parkıdır.

Yüksek mimari, estetik ve inşaat kalitesi, tamamlanmış alt yapısı, ulaşım imkanlarının kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede bulunan Tatilya Eğlence Merkezi, çok geniş yelpazede eğlence olanakları sunmaktadır. Mevcut eğlence ünitelerinin yanı sıra, Tatilya tarafından düzenlenen gösteriler, food-court olanakları, stüdyo binası ve otopark imkanı Tatilya'yı eğlence sektöründe önemli bir çekim merkezi haline getirmektedir.

Tatilya Eğlence Merkezi çevresinde bulunan, toplam alanı 50.309 m² olan parsellerden 105 No'lu parsel üzerine Real Hipermarket binası yapılması ve bu binanın 20 yıllık süre ile Metro Grubu, Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'ye kiralanması hususunda çalışmalar sürdürülmektedir.



Gayrimenkul portföyü

Seven Seas Oteli

- **Lokasyon:** Antalya ili, Manavgat ilçesi, Sorgun köyü, Titreyen Göl mevki
- **Kiralanabilir alan:** 52.699 m²
- **Tanım:** Denize sıfır konumlu 5 yıldızlı, toplam 358 oda ve 782 yatak kapasiteli otel
- **İşletmeci:** Avrupa'nın önde gelen tur operatörlerinden Magic Life
- **Portföye giriş tarihi:** 2001
- **Ekspertiz değeri:** 45.280.000 YTL
- **2004 kira geliri (KDV hariç):** 5.547.958 YTL
- **Diğer bilgiler:** 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 bulunmaktadır. Türkiye'nin turistlerce tercih edilen önemli turizm noktaları tarafından çevrelenmiş olması Seven Seas Oteli'ni yerli ve yabancı konuklar için cazip hale getirmektedir.



Gayrimenkul portföyü

Solaris Plaza Alışveriş Merkezi

- **Lokasyon:** Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı mahallesi, Atatürk Caddesi üzerinde.
- **Kiralanabilir alan:** 3.172 m²
- **Tanım:** 30 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi
- **Portföye giriş tarihi:** 2001
- **Ekspertiz değeri:** 10.000.000 YTL
- **2004 kira geliri (KDV hariç):** 400.993 YTL
- **Diğer bilgiler:** Ülkenin önemli turizm merkezlerinden Marmaris'in modern anlamda ilk alışveriş merkezi olan ve kiracı karması profesyonel bir şekilde planlanmış Solaris Plaza, yerli halka ve bölgeyi ziyaret eden turistlere hizmet vermektedir.



Gayrimenkul portföyü

Ankara - Ulus banka hizmet binası

- **Lokasyon:** Ankara ili, Altındağı ilçesi, Ulus semti
- **Kiralanabilir alan:** 6.418 m²
- **Tanım:** Ticari gelişime açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası
- **Portföye giriş tarihi:** Aralık 2004
- **Ekspertiz değeri:** 19.000.000 YTL
- **Yıllık kira geliri (KDV hariç):** 01.01.2005 tarihinden itibaren 1.899.600 YTL
- **Diğer bilgiler:** 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.



Gayrimenkul portföyü



Antalya banka hizmet binası

- **Lokasyon:** Antalya ili, Merkez ilçesi
- **Kiralanabilir alan:** 3.353 m²
- **Tanım:** Ticari gelişime açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası
- **Portföye giriş tarihi:** 2004
- **Ekspertiz değeri:** 8.000.000 YTL
- **Yıllık kira geliri (KDV hariç):** 01.01.2005 tarihinden itibaren 800.400 YTL
- **Diğer bilgiler:** Türkiye'nin eşsiz güzellikteki güney illerinden Antalya'da, lokasyonu nedeniyle ulaşım açısından avantajlı ve yüksek ticari potansiyele sahip bir bölgede bulunan banka hizmet binası 15 yıl süre ile T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.



Gayrimenkul portföyü



Ankara - Kızılay banka hizmet binası

- **Lokasyon:** Ankara ili, Kızılay semti
- **Kiralanabilir alan:** 5.193 m²
- **Tanım:** Ticari gelişime açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası
- **Portföye giriş tarihi:** 2004
- **Ekspertiz değeri:** 16.000.000 YTL
- **Yıllık kira geliri (KDV hariç):** 01.01.2005 tarihinden itibaren 1.600.200 YTL
- **Diğer bilgiler:** Ankara 'nın ticaret ve iş merkezi olarak bilinen Kızılay semtinde yer alan banka hizmet binası, 15 yıl süre ile T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.



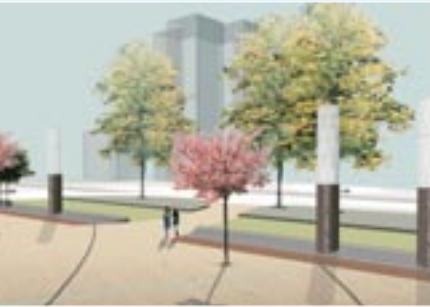
Gayrimenkul portföyü



Kanyon projesi

- **Tanım:** Proje, Alışveriş Merkezi, Sinema - Eğlence bloğu, Ofis bloğu ve Konut bloğundan oluşmaktadır.
- **Proje kapsamı:** Ofis alanı, 29.903 m² olup, her bir katı 1.167 m² olan 25 katlı bloktan oluşmaktadır. 50.841 m² alana yayılan alışveriş merkezi farklı bir konseptte sahip olup, sirkülasyon alanları ve çeşitli performans alanları açık olarak düzenlenmiştir. Proje bünyesinde genişliği 75 m²'den 210 m² 'ye kadar değişen toplam 179 adet konut ünitesi, 1.579 kişilik toplam 9 adet salondan oluşan sinema kompleksi bulunmaktadır.
- **Proje alanı:** %50'si şirketimiz mülkiyetinde olan 29.427 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde yaklaşık 250.000 m² inşaat alanı.
- **Proje için öngörülen açılış tarihi:** 2006 1. çeyrek
- **Diğer bilgiler:** İş GYO tarafından hayata geçirilen; dünya mimari trendlerine yön veren mimarlık firması Jerde Partnership International ve Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından şekillenen, ARUP'un tüm dünyadan gelen mühendislik bilgileriyle somutlaşan Kanyon Projesi'nin tasarımı İstanbul'daki mevcut projelerden tamamen farklılaştırılmış ve çevre alanla bütünlük içinde olması amaçlanmıştır.

Proje, yaşamın en önemli 3 boyutunu; EV, İŞ VE EĞLENCE-ALIŞVERİŞ'i dengeli bir tasarımla İstanbul'un merkezi Levent'te buluşturmayı planlamaktadır.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU 31.12.2004

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKUL DAVALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi (Dipnot 7)	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Değeri (Dipnot 6)	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri (Dipnot 5)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (Aylık)	Kira Bedeli (Aylık)	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araçlar							3,045,200	%0						
Arsa 1	İstanbul, Beşiktaş İl Bölge, Rumelihisari 981 Ada, 629-631, 572 Parsel 7.613 m ² (Proje geliştirilebilir)	11/10/99	2,702,020	04/10/99	3,425,950	3,045,200	3,045,200	%0	43,507,450	05.10.2001 ve 10.10.2003	319,825	C Blok 18,375 \$, A ve B Blok 338,897 YTL	C Blok 01.01.2001; A ve B Blok: 01.11.2003	5 Yıl
Binalar							617,276,000	%81						
Ankara İş Kulesi	Kavaklıdere-Ankara Ofis Katları A,B ve C Blok 26.488 m ² (Kiralanabilir)	01/10/99	21,682,500	24/09/99	28,960,000	88,820,000	88,820,000	%12	175,251,529	04/10/99	Usd 439,538	543,349 USD	EK-1	EK-1
İstanbul İş Kulesi Kompleksi	(Kiralanabilir) 4. Levent İstanbul İş Kuleleri Kule-2	11/10/99	31,914,321	04/10/99	28,452,642	316,276,000	316,276,000	%42	136,000,000	21/06/04	21/06/04	21/06/04	21/06/04	21/06/04
İş Kuleleri Kule-3	4. Levent İstanbul Ofis Katları 34 Kat 4.28.135 m ²	11/10/99		04/10/99	27,714,624	131,000,000	131,000,000	%17	34,276,000	21/06/04	21/06/04	34,276,000	131,000,000	21/06/04
Kule Çarşı Alışveriş Merkezi	Ofis Katları 34 Kat 4.28.514 m ² 4. Levent İstanbul 48 adet Magazaa 6.675 m ²	11/10/99		04/10/99	6,423,372	15,000,000	15,000,000	%5	32,900,000	20/12/04	20/12/04	32,900,000	15,000,000	20/12/04
İş Kuleleri Ticari Otopark	Ayazaga İstanbul Maslak Binası (Kiralanabilir) Ofis	14/05/01	24,517,350	02/05/01	24,520,000	81,000,000	81,000,000	%4	81,000,000	21/06/04	21/06/04	81,000,000	81,000,000	21/06/04
Tatlıya Eğlence Merkezi	Katları 17 Kat 12.804,21 m ² İstanbul B. Çekmece II. Bölge Beylikdüzü mevkii 21 ada, 101,102,103,105 ve 107 parseller (Kiralanabilir) Eğlence Üniteleri, Otopark, TV Stüdyosu Binası	28/06/01	60,785,307	03/04/01	59,885,000	45,280,000	45,280,000	%6	33,225,231	27/07/01	300,000	Maktu 19,600 USD, Ciro üzzerden kira	1/1/02	1 Yıl
Seven Seas Oteli	Antalya, Manavgat, Sorgun Köyü, 28/06/01 Aygürü Mevkii 52,699 m ² (Kiralanabilir)	28/06/01	38,214,780	21/03/01	37,650,000	10,000,000	10,000,000	%1	4,713,823	24/10/03	28,230	9,477 USD + 19,894 YTL	EK-3	EK-3
Solaris Plaza	Mugla, Marmaris, Kemertali Mah. Uzunyalı Mevkii 1.116,33 m ² (Kiralanabilir)	28/06/01	6,491,120	19/03/01	6,394,000	19,000,000	19,000,000	%3	11,259,992	20/09/04	158,300	158,300	1/1/05	15 Yıl
Ankara - Merkez Banka Hizmet Binası	Ankara-Merkez Fırvazpaşa Mah. 796 ada, 5 parsel, betonarme katlı, bina garaj ve arsa kargır, bina garaj ve arsa	28/12/04	19,000,000	20/09/04	19,000,000	16,000,000	16,000,000	%2	1,742,063	31/08/04	133,350	133,350	1/1/05	15 Yıl
Ankara - Kızılay, Banka Hizmet Binası	Ankara-Kızılay, Çankaya İlçesi, 3.Bölge Kızılay Mah. (5199 m ²) Kiralanabilir 13 katlı bina	29/12/04	8,000,000	31/08/04	8,000,000	8,000,000	8,000,000	%1	1,109,470	31/08/04	66,700	66,700	1/1/05	15 Yıl
Diğer Gayrimenkuller							0	%0						
Gayrimenkul Projeleri							85,121,708	%11						
İstanbul Kanyon Projesi (Dipnot 2)	4. Levent İstanbul Konut, Ofis, Sinema, Otopark (Konutlar satılabilir, ofis ve alışveriş merkezi kiralabilir)	24/01/01	22,660,166	24/10/00	21,000,000	85,121,708	85,121,708	%11	0					
Gayrimenkul Dayalı Haklar							0	%0						
GAYRİMENKULLER TOPLAMI							705,442,908	%93						
İŞTİRAKLER														
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Sti.	Gayrimenkul genel idare hizmetleri ve pazarlama faal.	06/10/04	50,000				50,000	%0						
İŞTİRAKLER TOPLAMI							50,000	%0						

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU (devamı)

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (YTL)	Portföy Değeri (YTL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Tahvil ve Bonolular								13,273,920	%2
TRB270705T115	YTL	13/10/04	1,692,460	2,000,000		27/7/05	88,654	1,773,089	%0
TRT2330305T13	YTL	13/10/04	1,555,245	1,700,000		23/3/05	95,621	1,625,563	%0
TRT250505T19	YTL	13/10/04	1,760,180	2,000,000		25/5/05	92,117	1,842,336	%0
TRT250505T10	YTL	2/11/04	891,450	1,000,000		25/5/05	92,209	922,092	%0
TRT060705T10	YTL	2/11/04	347,328	400,000		6/7/05	89,874	359,497	%0
TRT260105T12	YTL	31/12/04	11,035	11,150		26/1/05	99,016	11,040	%0
XSO104453617	EURO	19/10/04	4,765,104	4,000,000		30/11/06	111,190	4447,600	%1
XSO104453618	EURO	21/10/04	1,036,083	870,000		30/11/06	111,190	967,353	%0
TRT191005F16	USD	19/10/04	1,335,434	1,300,000		19/10/05	101,950	1325,350	%0
Yatırım Fonları									
İş Bankası, 801 B. Tipi Likit Fon	YTL		1,335,684	57,483Adet			68,751244	3,915,320	%1
Vadeli / Vadetsiz Döviz Tevdiat								36,631,072	%5
Vadeli	EURO	08/12/04	512,248	-	3.56	07/01/05	-	933,981	%0
Vadeli	EURO	31/12/04	505,496	-	3.04	31/01/05	-	927,140	%0
Vadeli	EURO	07/12/04	511,292	-	3.56	06/01/05	-	932,238	%0
Vadeli	USD	17/12/04	819,096	-	3.04	14/01/05	-	1,094,558	%0
Vadeli USD	10/12/04	1,104,687		3.04	10/01/05	1,476,194			%0
Vadeli	USD	21/12/04	15,066,980	-	3.03	22/03/05	-	20,134,005	%3
Vadeli	USD	23/12/04	1,466,123	-	3.04	23/01/05	-	1,945,817	%0
Vadeli	USD	06/12/04	750,296	-	3.04	06/01/05	-	1,002,620	%0
Vadeli	USD	31/12/04	2,514,270	-	3.04	31/01/05	-	3,359,819	%0
Vadeli	USD	17/12/04	1,139,725	-	3.04	17/01/05	-	1,523,014	%0
Vadeli YTL	3,500,000			18,000	03/01/05		3,501,415		%0
Vadetsiz	USD	29/12/04	202,02	-				270	%0
Tere Repo								0	%0
...									
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								54,020,312	%7
TOPLAMI PORTFÖY DEĞERİ								759,513,220	%100
HAZIR DEĞERLER								1,66	
ALACAKLAR								769,276,99	
DİĞER AKTİFLER								6,952,702,00	
BORÇLAR								2,210,913,00	
NET AKTİF DEĞER								765,024,287,58	
PAY SAYISI (Adet)								329,966,000	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)								2,32	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI								1,92	
DİĞER BİLGİLER									
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları:									
İstanbul Kanyon Projesi (Dönüş. 3, 4)	YTL	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
		16,984,724	39,937,259	13,189,033					
	USD	12,649,679	29,743,983	9,822,770					
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar:									
Kredi Tutarı									
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	(İlgili Para Birimi Cinsinden)	Tutarı (YTL)	(Kredi Tutarı YTL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	YTL		16,336	16,336			Süresiz teminat mektubu (2 adet)		
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar:									
Yoktur.									
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler:									
Yoktur.									
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler:									
Yoktur.									

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU (devamı)

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

1. %50 Kontrolü

A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	705.442.908	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI	54.020.312	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)	759.463.220	% 100
D) İSTİRAKLER	50.000	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	0	
F) İSTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	50.000	% 0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	759.513.220	

2. Mevduat Kontrolü

A) Vadeli / Vadesz Döviz Tevdiat	36.831.072	
B) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	36.831.072	% 5
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	759.513.220	

3. İştirak Sınırı Kontrolü

A) Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	50.000	
C) İştirakler Toplamı	50.000	% 0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	759.513.220	

4. Aktli tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

Arsa 1	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Üç Yılı Geçmiş mi?	ortföy Değeri	%
	11/10/99	00/01/00	Hayır	3.045.200	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				759.513.220	

5. Kredi Sınırı Kontrolü

A) Kredi 1	16.336	
B) Kredi 2	0	
C) Krediler Toplamı	16.336	0,00
NET AKTİF DEĞER	765.024.288	

Dipnotlar:

(1) Tablodaki veriler yanında para onsu belirtilmediği sürece YTL olarak girilmiştir.

(2) İstanbul Kanyon Projesi'nin bitmiş olması durumundaki ekspertiz değerini, İSGYO payına isabet eden kısmı KDV hariç, 201.225.000 YTL, KDV dahil 237.445.500 YTL'dir. Portföy değer tablosundaki ekspertiz değeri ekspertiz tarihi itibarıyla mevcut durumun değerini, portföy değeri ise Şirketimizin projeye ilişkin 31.12.2004 tarihine kadar yaptığı harcamaların KDV hariç toplamını, yansımaktadır; KDV dahil harcama toplamı 100.443.615 YTL'dir.

(3) İstanbul Kanyon Projesine ilişkin yıllar itibarıyla planlanan harcama tutarları KDV hariç olup, USD cinsinden verilen tutarların YTL'ye çevrilmesi sırasında 31.12.2004 tarihi TCMB ABD doları döviz satış kuru kullanılmıştır.

(4) İstanbul Kanyon Projesi için yapılmış planlanan 3 yıllık harcama tutarı 70.111.017 YTL olup, para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı 54.020.312 YTL'dir.

(5) Portföydeki varlıklar, USD üzerinden sigortalanmış olup, tablodaki sigorta değerleri USD cinsinden teminat bedellerinin 31.12.2004 TCMB ABD Dolan döviz alış kuru kullanılarak YTL'ye çevrilmesiyle hesaplanmıştır.

(6) Tablodaki gayrimenkullerin ekspertiz değerleri KDV hariç olup, KDV dahil değerleri aşağıdaki gibidir.

Arsa 1	YTL	YTL
Ankara İş Kulesi	3.593.336,00	Tatlıya Eğlence Merkezi
İş Kuleleri Kule-2	104.807.600,00	Seven Seas Oteli
İş Kuleleri Kule-3	160.480.000,00	Solenis Plaza
Kule Çarşı Alışveriş Merkezi	154.580.000,00	İstanbul Kanyon Projesi
İş Kuleleri Ticari Otopark	40.445.680,00	Ankara- Merkez Banka Hizmet Binası
Maslak Binası	17.700.000,00	Ankara- Kızılay Banka Hizmet Binası
	38.822.000,00	Antalya Banka Hizmet Binası
		9.440.000,00
		95.580.000,00

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

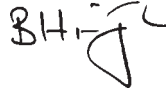
İŞ GYO

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE BEYANI

Şirketin 1 Ocak 2004 ve 31 Aralık 2004 dönemini kapsayan faaliyetleri ile ilgili muhasebe kayıtlarının, Vergi Usul Kanunu'nun enflasyon düzeltmeleri hükümlerine uygun olarak tutulduğu, aynı dönemi kapsayan kamuya açıklanacak mali tabloların ise Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: XI No:1, 3 ve Seri:XI No:20 sayılı Tebliğleri ile genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine ve standartlarına uygun olarak hazırlandığını beyan ederiz.

ÜYE

Buket Himmetoğlu



ÜYE

Kemal Şahin



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU'NUN 2004 YILI KÂR DAĞITIM ÖNERİSİ (YTL)

A-DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI

1-DÖNEM KÂRI	19.229.600
2-GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-
3-ÖDENECEK VERGİLER	-
Kurumlar Vergisi	-
Gelir Vergisi Stopajı	-
Diğer Vergi ve Benzerleri	-
4-I.TERTİP YASAL YEDEK AKÇE	961.480
5-GERÇEKLEŞMEMİŞ SERMAYE KAZANÇLARI	451.661
NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	17.816.459
6-ORTAKLARA I.TEMETTÜ	16.480.732
-Adi Hisse Senedi Sahiplerine	-
-İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-
7-MEMUR VE İŞÇİLERE TEMETTÜ	-
8-YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ	-
9-ORTAKLARA II.TEMETTÜ	1.202.155
-Adi Hisse Senedi Sahiplerine	-
-İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-
10-İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK	133.573
11-STATÜ YEDEKLERİ	-
12-ÖZEL YEDEKLER	-
OLAĞANÜSTÜ YEDEK	-

B-YEDEKLERDEN DAĞITIM

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

C-HİSSE BAŞINA KÂR (YTL/%)

1- Adi Hisse Senedi Sahipleri	0,0583 YTL/%5,83
2- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahipleri	-

D-HİSSE BAŞINA KÂR PAYI (YTL/%)

1- Adi Hisse Senedi Sahipleri	0,0536 YTL/%5,36
2- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahipleri	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2004 YILI DENETLEME KURULU RAPORU

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	Mukadder Gündem Tuncay Güler Ertuğrul Senem 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	2004 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 01.01.2004 - 31.12.2004 dönemi hesap ve işlemlerini Türk Ticaret Kanunu, ortaklığın esas sözleşmesi ve diğer mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız.

Görüşümüze göre, içeriğini benimsediğimiz ekli 31.12.2004 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2004-31.12.2004 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta; kârın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

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

DENETLEME KURULU

Mukadder Gündem



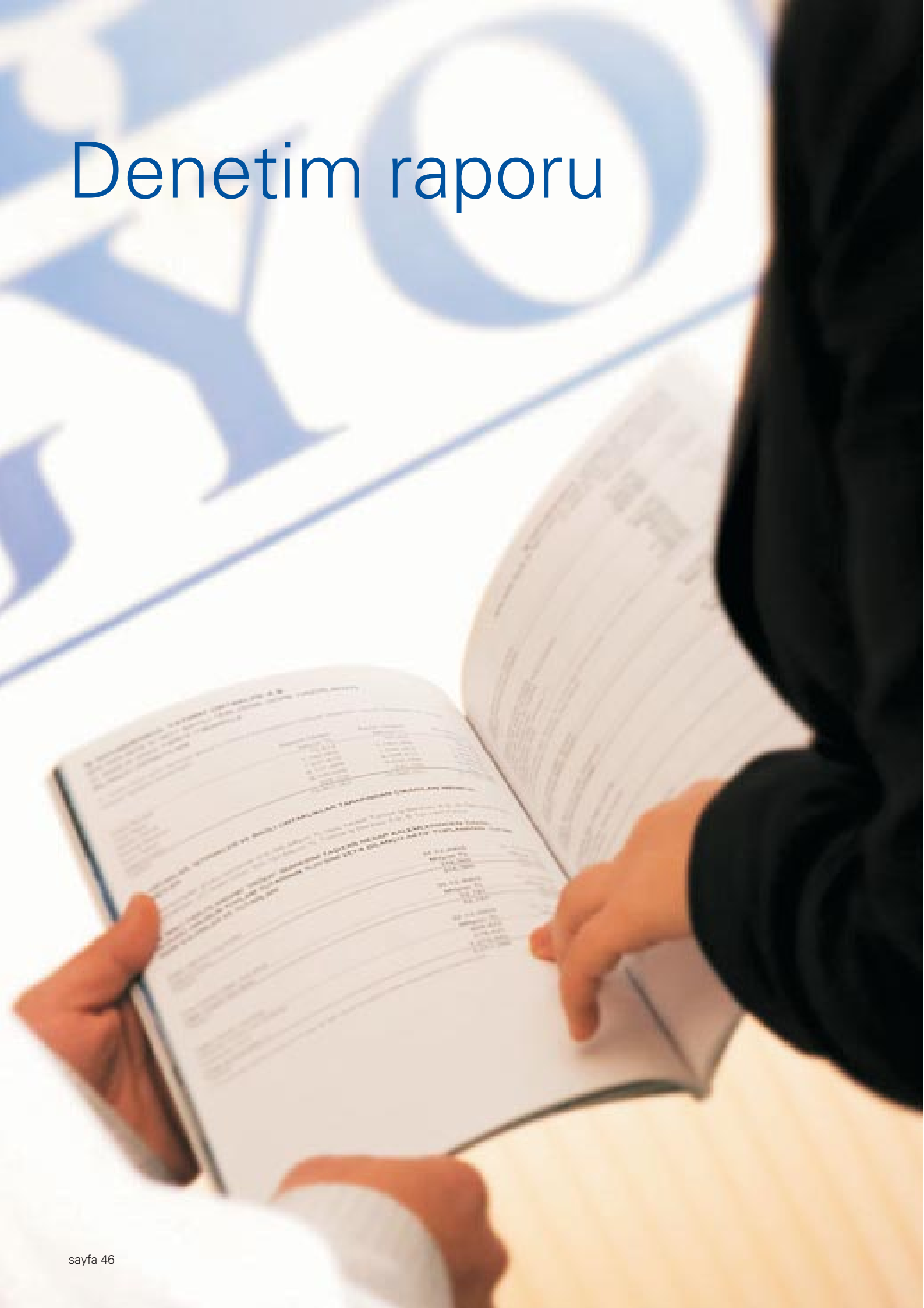
Tuncay Güler



Ertuğrul Senem



Denetim raporu



1 OCAK – 31 ARALIK 2004 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

- 1** İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve İştiraki'nin (birlikte "Grup") 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan Seri XI No: 1 sayılı "Sermaye Piyasasında Mali Tablo ve Raporlara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğ" ve Seri XI No: 21 sayılı "Sermaye Piyasasında Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"e uygun olarak düzenlenen enflasyona göre düzeltilmiş konsolide bilançosunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait enflasyona göre düzeltilmiş konsolide gelir tablosunu incelemiş bulunuyoruz. Söz konusu konsolide mali tablolar, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmiştir. İncelememiz, genel kabul görmüş denetim, ilke, esas ve standartlarına uygun olarak yapılmış ve dolayısıyla hesap ve işlemlerle ilgili olarak muhasebe kayıtlarının kontrolü ile gerekli gördüğümüz diğer denetim yöntem ve tekniklerini içermiştir.
- 2** Görüşümüze göre, söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş konsolide mali tablolar Grup'un 31 Aralık 2004 tarihindeki gerçek mali durumunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gerçek faaliyet sonucunu, mevzuata ve SPK tarafından yayımlanan Seri XI No: 1 ve Seri: XI No: 21 sayılı Tebliğler ile belirlenen genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.
- 3** Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat çekilmesi gerekli görülmüştür:

Şirket, SPK'nın muhasebe standartları uyarınca bulunan özsermaye enflasyon muhasebesi olumlu düzeltme farkları ile yasal kayıtlarındaki özsermaye enflasyon muhasebesi olumlu düzeltme farklarından düşük olanını esas alarak 2004 yılı içerisinde iç kaynaklarından sermaye artırımında bulunmuştur.

DENETİM SERBEST MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU



Hasan KILIÇ
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

İstanbul, 9 Mart 2005

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar YTL olarak 31.12.2004 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Enflasyona Göre Düzeltilmiş Konsolide (Seri XI No:20 ve 21) Bağımsız Denetim'den Geçmiş

GENEL KURUL'A SUNULACAK
AYRINTILI BİLANÇO (YTL)

	31.12.2004	31.12.2003
I. DÖNEN VARLIKLAR	183.486.774	131.911.541
A. Hazır Değerler	37.020.398	15.584.718
1. Kasa	3	18
2. Bankalar	37.020.395	15.584.700
3. Diğer Hazır Değerler	-	-
B. Menkul Kıymetler	22.916.212	27.872.636
1. Hisse Senetleri	-	229.439
2. Özel Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları	-	-
3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları	19.027.026	27.283.024
4. Diğer Menkul Kıymetler	3.988.672	360.173
5. Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(99.486)	0
C. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	826.564	695.795
1. Alıcılar	730.413	684.338
2. Alacak Senetleri	98.275	10.963
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	593	641
4. Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	-	-
5. Alacak Reeskontu (-)	(2.717)	(147)
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-	-
D. Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	5.737	60.093
1. Ortaklardan Alacaklar	-	-
2. İştiraklerden Alacaklar	-	-
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	-	-
4. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	5.737	60.093
5. Alacak Reeskontu (-)	-	-
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-	-
E. Stoklar	116.047.798	85.180.956
1. İlk Madde ve Malzeme	-	-
2. Yarı Mamüller	-	-
3. Ara Mamüller	-	-
4. Mamüller	-	-
5. Emtia	132.387.698	110.703.805
6. Diğer Stoklar	-	-
7. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(16.339.900)	(25.522.849)
8. Verilen Sipariş Avansları	-	-
F. Diğer Dönen Varlıklar	6.670.065	2.517.343
II. DURAN VARLIKLAR	617.559.258	513.226.064
A. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	-	-
1. Alıcılar	-	-
2. Alacak Senetleri	-	-
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	-	-
4. Diğer Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	-	-
5. Alacak Reeskontu (-)	-	-
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-	-
B. Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	-	-
1. Ortaklardan Alacaklar	-	-
2. İştiraklerden Alacaklar	-	-
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	-	-
4. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
5. Alacak Reeskontu (-)	-	-
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-	-
C. Finansal Duran Varlıklar	-	-
1. Bağlı Menkul Kıymetler	-	-
2. Bağlı Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	-
3. İştirakler	-	-
4. İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)	-	-
5. İştirakler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	-
6. Bağlı Ortaklıklar	-	-
7. Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri (-)	-	-
8. Bağlı Ortaklıklar Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	-
9. Diğer Finansal Duran Varlıklar	-	-
D. Maddi Duran Varlıklar	593.279.591	488.055.594
1. Arazi ve Arsalar	-	-
2. Yerüstü ve Yeraltı Düzenleri	-	-
3. Binalar	766.044.948	722.050.005
4. Makine, Tesis ve Cihazlar	87.841	82.854
5. Taşıt Araç ve Gereçleri	81.242	61.879
6. Döşeme ve Demirbaşlar	339.205	318.144
7. Diğer Maddi Duran Varlıklar	37.296.030	36.832.944
8. Birikmiş Amortismanlar (-)	(69.832.593)	(53.190.452)
9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-
10. Verilen Sipariş Avansları	-	-
11. Sabit Kıymet Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(140.737.082)	(218.099.780)
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	24.260.794	25.084.532
1. Kuruluş ve Teşkilatlanma Giderleri	588	-
2. Haklar	24.116.028	24.994.267
3. Şerefiye	-	-
4. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	-	-
5. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	144.178	90.265
6. Verilen Avanslar	-	-
F. Diğer Duran Varlıklar	18.873	85.938
AKTİF TOPLAMI	801.046.032	645.137.605

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar YTL olarak 31.12.2004 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Enflasyona Göre Düzeltilmiş Konsolide (Seri XI No:20 ve 21) Bağımsız Denetim'den Geçmiş

**GENEL KURUL'A SUNULACAK
AYRINTILI BİLANÇO (YTL)**

	31.12.2004	31.12.2003
I. KISA VADELİ BORÇLAR	2.163.877	16.655.411
A. Finansal Borçlar	-	-
1. Banka Kredileri	-	-
2. Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	-	-
3. Tahvil Anapara Taksitleri ve Faizleri	-	-
4. Çıkarılmış Bonolar ve Senetler	-	-
5. Diğer Finansal Borçlar	-	-
B. Ticari Borçlar	973.184	757.385
1. Satıcılar	973.184	757.385
2. Borç Senetleri	-	-
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-
4. Diğer Ticari Borçlar	-	-
5. Borç Reeskontu (-)	-	-
C. Diğer Kısa Vadeli Borçlar	1.190.389	15.898.026
1. Ortaklara Borçlar	-	-
2. İştiraklere Borçlar	-	-
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	-	-
4. Ödenecek Giderler	159	162.138
5. Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	344.086	98.692
6. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	-	-
7. Kısa Vadeli Diğer Borçlar	846.144	15.637.196
8. Borç Reeskontu (-)	-	-
D. Alınan Sipariş Avansları	-	-
E. Borç ve Gider Karşılıkları	304	-
1. Vergi Karşılıkları	-	-
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	304	-
II. UZUN VADELİ BORÇLAR	20.042.511	128.913
A. Finansal Borçlar	-	-
1. Banka Kredileri	-	-
2. Çıkarılmış Tahviller	-	-
3. Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	-	-
4. Diğer Finansal Borçlar	-	-
B. Ticari Borçlar	-	-
1. Satıcılar	-	-
2. Borç Senetleri	-	-
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-
4. Diğer Ticari Borçlar	-	-
5. Borç Reeskontu (-)	-	-
C. Diğer Uzun Vadeli Borçlar	-	-
1. Ortaklara Borçlar	-	-
2. İştiraklere Borçlar	-	-
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	-	-
4. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	-	-
5. Uzun Vadeli Diğer Borçlar	-	-
6. Borç Reeskontu (-)	-	-
D. Alınan Sipariş Avansları	19.893.597	-
E. Borç ve Gider Karşılıkları	148.914	128.913
1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	148.914	128.913
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	-	-
III. ANA ORTAKLIK DIŞI ÖZSERMAYE	-	-
A. Ana Ortaklık Dışı Özsermaye	-	-
IV. ÖZ SERMAYE	778.839.644	628.353.281
A. Sermaye	329.614.634	235.690.000
B. Sermaye Taahhütleri (-)	-	-
C. Emisyon Primi	19.839	19.839
D. Yeniden Değerleme Değer Artışı	-	-
1. Duran Varlıklardaki Değer Artışı	-	-
2. İştiraklerdeki Değer Artışı	-	-
3. Borsa'da Oluşan Değer Artışı	-	-
E. Yedekler	371.190	51.722.904
1. Yasal Yedekler	-	2.742.522
2. Statü Yedekleri	-	-
3. Özel Yedekler	371.190	1.210.483
4. Olağanüstü Yedek	-	47.769.899
5. Maliyet Artış Fonu	-	-
6. Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları	-	-
7. Geçmiş Yıl Karı	-	-
F. Net Dönem Karı	105.109.351	32.705.196
G. Dönem Zararı (-)	-	-
H. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	(250.563.264)
I. Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	343.724.630	558.778.606
J. Çevrim Farkları	-	-
PASİF TOPLAMI	801.046.032	645.137.605

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar YTL olarak 31.12.2004 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Enflasyona Göre Düzeltilmiş Konsolide (Seri XI No:20 ve 21) Bağımsız Denetim'den Geçmiş

GENEL KURUL'A SUNULACAK AYRINTILI KONSOLİDE GELİR TABLOSU (YTL)	31.12.2004	31.12.2003
A. Brüt Satışlar	37.647.008	43.718.330
1. Yurtiçi Satışlar	37.639.352	43.718.330
2. Yurtdışı Satışlar	-	-
3. Diğer Satışlar	7.656	-
B. Satışlardan İndirimler (-)	-	-
1. Satıştan İndirimler (-)	-	-
2. Satış İskontoları (-)	-	-
3. Diğer İndirimler (-)	-	-
C. Net Satışlar	37.647.008	43.718.330
D. Satışların Maliyeti (-)	(20.495.959)	(20.550.212)
BRÜT SATIŞ KARI/(ZARARI)	17.151.049	23.168.118
E. Faaliyet Giderleri (-)	(3.131.989)	(2.970.901)
1. Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	(39.256)	(67.627)
2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	-
3. Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.092.733)	(2.903.274)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	14.019.060	20.197.217
F. Diğer Faaliyetlerden Gelirler ve Karlar	10.278.532	14.071.437
1. İştiraklerden Temettü Gelirleri	-	-
2. Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	-	-
3. Faiz ve Diğer Temettü Gelirleri	1.070.131	1.286.287
4. Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar	9.208.401	12.785.150
G. Diğer Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	(2.097.039)	(35.189.769)
1. Reeskont Gideri (-)	(4.761)	(196)
2. Diğer Gider ve Zararlar (-)	(2.092.278)	(35.189.573)
H. Finansman Giderleri (-)	(3.006)	-
1. Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(3.006)	-
2. Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	-	-
FAALİYET KARI/(ZARARI)	22.197.547	(921.115)
I. Olağanüstü Gelirler ve Karlar	56.926.993	-
1. Konusu Kalmayan Karşılıklar	56.926.993	-
2. Önceki Dönem Gelir ve Karları	-	-
3. Diğer Olağanüstü Gelirler ve Karlar	-	-
J. Olağanüstü Giderler ve Zararlar (-)	(14.286)	-
1. Çalışmayan Kısım Giderleri ve Zararları (-)	-	-
2. Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	(14.286)	-
3. Diğer Olağanüstü Giderler ve Zararlar (-)	-	-
K. Net parasal pozisyon karı/(zararı)	25.999.401	33.626.311
DÖNEM KARI (ZARARI)	105.109.655	32.705.196
L. Ödenecek Vergi ve Yasal Yükümlülükler (-)	(304)	-
M. Ana Ortaklık Dışı Kar/(Zarar)	-	-
NET KONSOLİDE DÖNEM KARI/(ZARARI)	105.109.351	32.705.196

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(YENİ TÜRK LİRASI "YTL) Bağımsız Denetim'den Geçmiş

	Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2004	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2003
A- DÖNEM BAŞI NAKİT MEVCUDU	8,738,856	6,845,862
B- DÖNEM İÇİ NAKİT GİRİŞLERİ	199,845,837	92,122,140
1- Satışlardan Elde Edilen Nakit	37,647,008	43,166,336
a. Net Satış Hasılatı	37,647,008	43,718,330
b. Alacaklardaki (Satışlardan Kaynaklanan) Azalışlar	-	-
c. Alacaklardaki (Satışlardan Kaynaklanan) Artışlar (-)	-	(551,994)
2- Diğer Faaliyetlerden Gel. ve Kar. Dolayı Sağlanan Nakit	7,152,652	13,794,186
3- Olağanüstü Gel.ve Kar. Sağlanan Nakit	56,926,993	-
4- Kısa Vadeli Borçlarda Artış (Alımlarla İlgili Olmayan)	-	-
a. Menkul Kıymet İhraçlarından	-	-
b. Diğer Artışlar	-	-
5- Uzun Vadeli Borçlardaki Artışlar (Alımlarla İlgili Olmayan)	-	-
6- Sermaye Artırımından Sağlanan Nakit	46,786,634	-
7- Diğer Nakit Girişleri	51,332,550	35,161,618
C- DÖNEM İÇİ NAKİT ÇIKIŞLARI	171,564,295	83,383,284
1- Maliyetlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	3,095,680	21,355,599
a. Satışların Maliyeti	20,495,959	20,550,212
b. Stoklardaki Artış	-	18,261,220
c. Borçlardaki (Alımlardan Kaynaklanan) Azalış	-	-
d. Borçlardaki (Alımlardan Kaynaklanan) Artış (-)	-	(375,532)
e. Amortisman ve Karş.Gibi Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Gid. (-)	(17,400,279)	(17,080,301)
f. Stoklardaki Azalış (-)	-	-
2- Faaliyetlerden Dolayı Nakit Çıkışı	3,005,510	2,698,306
a. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	39,256	67,627
b. Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
c. Genel Yönetim Giderleri	3,092,733	2,903,274
d. Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (-)	(126,479)	(272,595)
3- Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlardan Dolayı Nakit Çıkışı	1,752,953	33,310,798
a. Diğer Faaliyetlerle İlgili Gider ve Zararlar	1,752,953	35,189,769
b. Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Gider ve Zararlar (-)	-	(1,878,971)
4- Finansman Giderlerinden Dolayı Nakit Çıkışı	3,006	-
5- Olağanüstü Gider ve Zararlardan Dolayı Nakit Çıkışı	14,286	-
a. Olağanüstü Gider ve Zararlar	14,286	-
b. Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Gider ve Zararlar (-)	-	-
6- Duran Varlık Yatırımları Nedeniyle Nakit Çıkışı	44,594,740	3,423,777
7- Kısa Vadeli Borçların Anapara Ödemeleri (Alımlarla İlgili Olmayan)	14,791,052	3,526,594
8- Uzun Vadeli Borçların Anapara Ödemeleri (Alımlarla İlgili Olmayan)	-	18,694,032
9- Ödenen Vergi ve Benzerleri	344,390	-
10- Ödenen Temettüleri	-	-
11- Diğer Nakit Çıkışları	103,962,678	374,178
D- DÖNEM SONU NAKİT MEVCUDU	37,020,398	15,584,718
E- NAKİT ARTIŞI VEYA AZALIŞI	28,281,542	8,738,856

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ KONSOLİDE FON AKIM TABLOSU

(YENİ TÜRK LİRASI "YTL) Bağımsız Denetim'den Geçmiş

	Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2004	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2003
A- KAYNAKLAR	106,424,537	18,871,973
1- Faaliyet Karından Sağlanan Kaynak	39,724,305	28,171,840
a. Faaliyet Karı	22,197,547	-
b. Amortismanlar (+)	17,526,758	17,303,564
c. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Diğer Giderler (+)	-	11,145,526
d. Fon Girişi Sağlamayan Gelirler (-)	-	(277,250)
2- Olağanüstü Kardan Sağlanan Kaynak	-	(9,299,867)
a. Olağanüstü Kar	56,926,993	-
b. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (+)	25,999,401	-
c. Fon Girişi Sağlamayan Gelirler (-)	(82,926,394)	(9,299,867)
3- Dönen Varlıkların Tutarında Azalış	-	-
4- Duran Varlıkların Tutarında Azalış	-	-
5- Kısa Vadeli Borçlarda Artış	-	-
6- Uzun Vadeli Borçlarda Artış	19,913,598	-
7- Sermaye Arttırımı (Nakit Karşılığı)	46,786,634	-
8- Emisyon Primi	-	-
B- KAYNAK KULLANIMLARI	106,424,537	18,871,973
1- Faaliyet Zararından Dolayı Kaynak Kullanımı	-	921,115
a. Faaliyet Zararı	-	921,115
b. Amortismanlar (+)	-	-
c. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Diğer Giderler (+)	-	-
d. Fon Girişi Sağlamayan Diğer Gelirler (-)	-	-
2- Olağanüstü Zarardan Dolayı Kaynak Kullanımı	14,286	(33,626,312)
a. Olağanüstü Zarar	14,286	-
b. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (+)	-	-
c. Fon Girişi Sağlamayan Gelirler (-)	-	(33,626,312)
3- Ödenen Vergi ve Benzerleri	344,390	-
4- Ödenen Temettümler	-	-
5- Dönen Varlıkların Tutarında Artış	30,139,553	26,379,845
6- Duran Varlıkların Tutarında Artış	44,594,740	3,390,466
7- Kısa Vadeli Borçlarda Azalış	31,331,568	3,112,827
8- Uzun Vadeli Borçlarda Azalış	-	18,694,032
9- Sermayede Azalış	-	-
NET İŞLETME SERMAYESİNDEKİ DEĞİŞİM		
1- Net İşletme Sermayesinde Artış	66,066,767	38,939,295
2- Net İşletme Sermayesinde Azalış	-	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI****1. GRUP'UN FİİLİ FAALİYET KONUSU**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleri ile İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. tarafından devir alınarak 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur.

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

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 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 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve iştiraki Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti. hep birlikte ("Grup") olarak anılacaktır.

2. SERMAYENİN %10 VE DAHA FAZLASINA SAHİP ORTAKLAR

31 Aralık 2004 ve 2003 tarihleri itibarıyla sermayenin %10 ve daha fazlasına sahip ortaklar aşağıdaki gibidir:

İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	31.12.2004		31.12.2003	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı YTL	Pay Oranı %	Pay Tutarı YTL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	50,93	167.867.885	66,34	156.357.245
Diğer	49,07	161.746.749	33,66	79.332.755
Toplam	100,00	329.614.634	100,00	235.690.000
Enflasyon Düzeltmesi Farkları		494.271.702		541.409.702
Zarar Mahsubu (Bakınız Not:33)		(150.589.912)		-
		343.681.790		541.409.702
Enflasyona Göre Düzeltilmiş Sermaye		673.296.424		777.099.702

Kanyon Yön. İşl. Paz. Ltd. Şti	31.12.2004		31.12.2003	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı YTL	Pay Oranı %	Pay Tutarı YTL
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	50,00	50.000	-	-
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	50,00	50.000	-	-
Toplam	100,00	100.000	-	-
Enflasyon Düzeltmesi Farkları		-		-
Enflasyona Göre Düzeltilmiş Sermaye		100.000		-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI

3. SERMAYEYİ TEMSİL EDEN HİSSE SENETLERİNE TANINAN İMTİYAZLAR

Şirket'in sermayesi her biri 1 YTL itibari değerinde 329.614.634 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 471.380 YTL'lik bölümü nama yazılı A grubu, 74.831.575 YTL'lik bölümü nama yazılı B grubu ve 254.311.679 YTL'lik kısmı ise hamiline 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 Ezcacıbaşı Holding A.Ş.'ye ait olan A grubu ve 50.000 adedi İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan B grubudur. Dört kişiden oluşacak Müdürler Kurulu'nu oluşturacak üyelerden iki adedi A grubu iki adedi B grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından seçilir.

4. KAYITLI SERMAYE

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı nominal olarak 500.000.000 YTL (31 Aralık 2003: 500.000.000 YTL) olup, her biri 1 YTL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür. Kanyon kayıtlı sermaye tavanı sistemine tabi değildir.

5. YIL İÇİNDE YAPILAN SERMAYE ARTIRIMLARI VE KAYNAKLARI

29 Eylül 2004 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla Şirket sermayesinin 47.138.000 YTL (nominal) bedelli ve 47.138.000 YTL (nominal) özsermaye enflasyon düzeltme farklarından karşılanmak üzere bedelsiz olarak 94.276.000 YTL (nominal) artırılarak 235.690.000 YTL'den (nominal) 329.966.000 YTL'ye (nominal) yükseltilmesine karar verilmiştir. Ancak rüçhan hakkı kullandırım süresi olan 15 Aralık 2004 – 29 Aralık 2004 tarihleri arasında yeni pay alma kuponlarının 46.786.634 YTL'lik (nominal) kısmı satılabilmemiş geriye kalan 351,366 YTL'lik (nominal) kısım ise 24 Ocak 2005 – 28 Ocak 2005 tarihleri arasında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası ("İMKB") Birincil Piyasa'da satılmıştır. 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle Şirket sermayesi 93.924.634 YTL (nominal) artırılarak 329.614.634 YTL'ye (nominal) çıkarılmıştır. (31.12.2003: Bulunmamaktadır)

6. YIL İÇİNDE İHRAÇ EDİLEN HİSSE SENEDİ DIŞINDAKİ MENKUL KIYMETLER

Cari dönem içinde hisse senedi dışında ihraç edilen menkul kıymet bulunmamaktadır. (31.12.2003: Bulunmamaktadır)

7. YIL İÇİNDE İTFA EDİLEN BORÇLANMAYI TEMSİL EDEN MENKUL KIYMETLER

Yıl içinde itfa edilen borçlanmayı temsil eden menkul kıymet bulunmamaktadır. (31.12.2003: Bulunmamaktadır)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI****8. CARİ DÖNEMDE DURAN VARLIK HAREKETLERİ****a. Cari dönemde satın alınan, imal veya inşa edilen duran varlıkların maliyeti:**

44.594.740 YTL'dir. (31 Aralık 2003: 3.423.777 YTL)

Satın alınan imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti: 44.565.428 YTL'dir. (31 Aralık 2003: 3.390.466 YTL)

	31.12.2004	31.12.2003
	YTL	YTL
Satın Alınan		
Binalar	43.994.943	2.888.471
Cihazlar	4.986	5.484
Taşıtlar	50.438	-
Demirbaşlar	21.062	25.392
İş Kuleleri ve Alınan Binaların Demirbaşları	493.999	471.119
Toplam	44.565.428	3.390.466

Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi olmayan duran varlıkların maliyeti: 29.312 YTL'dir. (31 Aralık 2003: 33.311 YTL)

	31.12.2004	31.12.2003
	YTL	YTL
Satın Alınan		
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	661	-
Paket Program	28.651	33.311
Toplam	29.312	33.311

b. Satılan veya hurdaya ayrılan maddi ve maddi olmayan duran varlık maliyeti:

61.987 YTL'dir. (31 Aralık 2003: Yoktur)

	31.12.2004	31.12.2003
	YTL	YTL
Satın Alınan		
Taşıtlar	31.074	-
Seven Seas Oteli Demirbaşı	30.913	-
Toplam	61.987	-

c. Yapılmakta olan yatırımların niteliği, toplam tutarı başlangıç ve bitiş tarihi ve tamamlanma derecesi:

Yoktur.

9. CARİ VE GELECEK DÖNEMLERDE YARARLANILACAK YATIRIM İNDİRİMİNİN TOPLAM TUTARI

Şirket'in faaliyet konusu gereği bilanço tarihi itibarıyla yatırım indirimi söz konusu değildir. (31.12.2003: Bulunmamaktadır)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI

10. İŞLETMENİN ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARLA OLAN ALACAK-BORÇ İLİŞKİSİ

Hazır değerler içerisindeki 37.020.395 YTL (31 Aralık 2003: 15.584.700 YTL) banka bakiyesi Şirket'in ortaklarından Türkiye İş Bankası A.Ş.'deki mevduat hesaplarından ve kısa vadeli ticari borçlar içerisindeki 546.114 YTL (31 Aralık 2003: 482.154 YTL) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.'ne ödenecek sigorta prim borçlarından oluşmaktadır. Ayrıca, kısa vadeli ticari alacaklar içerisindeki 297.537 YTL İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'den Tatilya kira alacağından, diğer dönen varlıklar içerisindeki 2.343 YTL bu ortağa Solaris Plaza işletme giderleri için verilen iş avanslarından ve kısa vadeli ticari borçlar içerisindeki 27.366 YTL ise aynı şirkete İş Kuleleri işletme giderleri borçlarından oluşmaktadır. Kısa vadeli ticari alacaklar içerisindeki 3.148 YTL Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.'nden olan ticari alacaktan oluşmaktadır.

11. UYGULANAN MUHASEBE İLKELERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a) Mali Tabloların Hazırlanma Esasları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Seri: XI No: 1, Seri: XI No: 20 ve Seri XI No: 21 sayılı Tebliğleri ve bu Tebliğlere değişiklik ve eklemeler yapan diğer Tebliğleriyle Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi ortaklıklar tarafından düzenlenecek mali tablolar ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallar (bundan sonra "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri" olarak anılacaktır) belirlenmiştir. Şirket, mali tablolarını SPK tarafından yayımlanan genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır.

SPK, Seri XI No:20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i ve Seri XI No:21 sayılı "Sermaye Piyasasında Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i 1 Ocak 2003 tarihinden sonra sona eren ilk yıllık mali tablolardan geçerli olmak üzere yayımlanmış bulunmaktadır.

Ekli konsolide mali tablolar ilk kez 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla SPK'nın Seri XI No: 21 sayılı Tebliğine uygun olarak hazırladığından dolayı ekli konsolide mali tablolar ve dipnotlardaki karşılaştırmalı veriler 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla SPK'nın Seri XI No:20 sayılı Tebliğ'ine uygun olarak hazırlanmıştır.

İlk mali tablo denkleştirme işlemi:

Şirket, mali tablolarını Seri XI No: 20 sayılı Tebliğ uyarınca ilk defa 31 Aralık 2003 tarihinde düzenlemiş bulunmaktadır. Mali tabloların bu Tebliğ hükümleri uyarınca ilk defa düzenlendiği 2003 yılı hesap dönemi başına kadar olan dönemde düzeltilmiş tutarları ile olmak üzere, aktif kalemlerden, borçların ve öz sermaye kalemlerinin çıkarılması sonucunda kalan kısım öz sermaye hesap grubu içinde, geçmiş yıllar karı/(zararı) ve özsermaye enflasyon düzeltme farkları hesaplarında izlenmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI****Enflasyon muhasebesi:**

Ekte sunulan konsolide mali tablolar Seri XI, No: 20 sayılı Tebliğin öngördüğü Yeni Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişimi yansıtmak üzere yapılan düzeltmeleri içermektedir.

SPK Seri: XI No: 20 sayılı Tebliğ, yüksek enflasyon dönemlerinde hazırlanan konsolide mali tabloların bilanço tarihindeki paranın satın alma gücüyle gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere tekabül eden bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir. Seri: XI No: 20 sayılı Tebliğin uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yayımlanan Toptan Eşya Fiyat Endeksi baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %70'dir. Bu Tebliğin uygulanmasını öngören bir diğer sebep ise ilgili dönemin bilanço tarihindeki fiyat endeksi rakamının, hesap döneminin başına göre %10 veya daha fazla bir oranda artması halinde, içinde bulunulan hesap döneminde yüksek enflasyon döneminin başlamasıdır.

Fiyat endekslerinde yukarıda belirtilen düzeyde artış olmamakla beraber, halkın tasarruflarını önemli ölçüde yabancı para cinsinden tutması, mal ve hizmet fiyatlarının yabancı para birimleri üzerinden belirlenmesi, faiz oranlarının, ücret ve fiyatların genel fiyat endekslerine bağlanması, kısa vadeli işlemler de dahil satın alma gücündeki kayıpları karşılamak için fiyatların vade farkı konularak belirlenmesi gibi yüksek enflasyon emarelerinin mevcut bulunması sebebiyle ekli mali tablolar enflasyona göre düzeltilmiştir.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler Türkiye genelinde Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yayınlanan 1994 de 100 ile başlayan endeks kullanılarak hesaplanmıştır. Geçtiğimiz dönemlere tekabül eden endeksler ve düzeltme oranları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Katsayı
31 Aralık 2001	4.951,7	1,6972
31 Aralık 2002	6.478,8	1,2971
31 Aralık 2003	7.382,1	1,1384
31 Aralık 2004	8.403,8	1,0000

Yeni Türk Lirası'nın Amerikan Doları karşısındaki yıllık değişiminin Toptan Eşya Fiyat Endeksiyle karşılaştırılması aşağıdaki gibidir;

Yıl:	2004	2003	2002	2001	2000
Dolar artış oranı	(%3,8)	(%14,6)	%13,6	%114,3	%24,4
TEFE Enflasyon Oranı	%13,8	%13,9	%30,8	%88,6	%32,7

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan ABD doları kuru, 1.3421 YTL'dir (31 Aralık 2003: 1 ABD Doları = 1.3958 YTL).

Sermaye Piyasası Kurulu Seri: XI No: 20 sayılı Tebliğ'e ilişkin düzeltmeler aşağıda belirtilen yöntemler uygulanarak ilişikteki konsolide mali tablolara yansıtılmıştır.

- Bilanço tarihindeki YTL'nin satın alma gücünü göstermeyen bütün tutarlar, genel fiyat endeksleri kullanılarak düzeltilmiştir. Aynı tutarlara denk gelen bir önceki yıl rakamları da aynı şekilde düzeltilmiştir.
- Parasal aktif ve pasifler hali hazırda bilanço tarihindeki YTL'nin satın alma gücünü yansıttığı için herhangi bir düzeltmeye tabi tutulmamıştır. Parasal değerler para olarak tutulur, tahsil edilir ve ödenir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI

- Konsolide mali tablolarda tarihi maliyet bedeliyle yer alan ve parasal olmayan aktifler, ve pasifler ilk elde etme maliyeti ve birikmiş amortismanların elde ediliş tarihine veya bilançoya kaydediliş tarihine isabet eden düzeltme oranları kullanılarak düzeltilmiştir. Bu nedenle sabit kıymetler, iştirakler ve diğer varlıklar, piyasa değerini geçmemek kaydıyla ilk elde etme maliyeti ile gösterilmektedir. Amortismanlar aynı şekilde düzeltilmiş sabit kıymet tutarları üzerinden hesaplanmıştır. Özsermaye bileşenleri, özsermaye hesabına aktarıldıkları veya oluştukları tarihe isabet eden düzeltme oranları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Tüm gelir tablosu kalemleri paranın bilanço günündeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmek amacıyla, gelir ve giderlerin tahakkuk ettiği tarihler esas alınarak düzeltme işlemine tabii tutulur ancak parasal olmayan bilanço kalemlerinin düzeltilmesine bağlı amortisman, sabit kıymet satış karı/(zararı) gibi özellik taşıyan gelir tablosu kalemlerine ilişkin Seri: XI No: 20 sayılı Tebliğ ile getirilen hükümler saklıdır.
- Parasal kazanç ve kayıp; enflasyon etkisi sonucunda ve parasal olmayan varlıkların, özkaynakların ve gelir tablosu kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan farklardan oluşmaktadır. Düzeltmeler sonucunda oluşan bütün parasal kazanç ve kayıplar, gelir tablosunda gösterilmiştir.

Konsolidasyon:

Ekte sunulan konsolide mali tablolar, SPK'nın Seri: XI No: 21 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 bir bütün olarak birleştirilmiş ve konsolidasyon ilke ve esasları çerçevesinde gerekli düzeltmeler yapılmıştır. 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.

Yeni Türk Lirası:

5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti'nin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlük tarihi 1 Ocak 2005 olarak belirlenmiş olup, bu tarihten itibaren Türkiye Cumhuriyeti'nin yeni para birimi "Yeni Türk Lirası"(YTL) ve alt birimi ise "Yeni Kuruş" (YKr) olarak tanımlanmıştır. İlgili Kanun'un 2.maddesi ile Türk Lirası yeni para birimi olan Yeni Türk Lirası'na dönüştürülmüş ve Türk Lirası'ndan altı sıfır kaldırılarak, bir milyon Türk Lirası eşittir bir Yeni Türk Lirası (1.000.000 TL= 1 YTL) değişim oranında yeni bir değer getirilmiştir. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun MSD-10/832 -43399 sayılı ve 1 Aralık 2004 tarihli yazısında açıklandığı üzere, 2005 yılı içerisinde kamuya açıklanacak olan hesap dönemlerine ilişkin mali tabloların, karşılaştırma amacıyla kullanılacak olan bir önceki döneme ait finansal veriler de dahil olmak üzere, YTL cinsinden sunulması gerekmektedir. Bu sebeple ekli mali tablolar YTL cinsinden hazırlanmıştır.

b) Menkul Kıymetler

Menkul kıymetler elde etme maliyeti ile kayıtlara alınmaktadır. Devlet tahvili, hazine bonusu gibi kamu kesimi tahvil ve bonoları iç verim değeri esasına göre elde edilecek gelirin tahakkuk ettirilmesiyle hesaplanan gelir reeskontunun maliyet üzerine eklenmesiyle değerlendirilmektedir.

Ters repo konusu işlemler vadede elde edilecek gelirin gün esasına göre tahakkuk ettirilmesiyle hesaplanan gelir reeskontunun maliyet üzerine eklenmesiyle değerlendirilmektedir.

Tahakkuk ettirilen tutarlar, menkul kıymetler hesabının alt hesabı olan "gelir tahakkukları" hesabında muhasebeleştirilmiş ve bilançoda "menkul kıymetler", gelir tablosunda ise "diğer faaliyetlerden gelir ve karlar" hesap grubu içinde gösterilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI**

Portföyde bulunan menkul kıymet yatırım fonu katılma belgeleri bilanço gününde ilan edilen katılma belgesi birim pay değerleri ile değerlendirilmektedir.

Portföyde bulunan hisse senetleri bilanço gününden önceki 5 iş günü boyunca oluşan günlük ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması üzerinden değerlendirilmektedir. Bilanço gününden önceki 5 iş günü içinde elde edilen hisse senetleri, elde etme maliyeti ile bilanço gününde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın düşük olanı ile değerlendirilmiştir.

c) Stoklar

Stoklar; ilgili varlıkların elde etme maliyetinin satın alma yılına ait düzeltme katsayıları kullanılarak yeniden düzenlenmiş değerleri üzerinden gösterilmektedir. Ancak, Seri XI No: 20 sayılı Tebliğin 25 numaralı maddesi uyarınca "Bilanço kalemleri için değer düşüklüğü karşılığı ayrılması veya net gerçekleştirilebilir değerle değerlendirilmesi konusunda, ilgili kalemin düzeltme işlemi sonucunda ulaşılan yeni değeri esas alınır" hükmü gereğince stoklar için bilanço tarihi itibarıyla yapılmış olan ekspertiz çalışmaları dikkate alınmıştır. Tebliğin bu hükmü gereğince bilanço tarihi itibarıyla ekli konsolide mali tablolarda stoklar için 16.339.900 YTL (31 Aralık 2003: 25.522.849 YTL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

Şirket'in stokları, geliştirilmekte olan gayrimenkul projelerinin maliyetlerinden oluşmaktadır.

	31.12.2004	31.12.2003
	YTL	YTL
Stoklar		
İstanbul, Beşiktaş, I. Bölge 81 pafta, 981 ada, 572-629-630-631 nolu parseldeki arsa	18.687.546	18.687.546
İstanbul Şişli 303 pafta, 1946 ada, 136 parseldeki arsa	63.250.980	63.250.980
İnşaat Giderleri	36.333.062	16.409.440
Etüd ve Proje Giderleri	3.855.217	3.467.818
Arazi Düzenlemesi Giderleri	3.761.539	3.454.249
Diğer	6.499.354	5.433.772
Toplam	132.387.698	110.703.805

d) Maddi Duran Varlıklar

Amortisman tabii maddi duran varlıklar, ilgili varlıkların elde etme maliyetinin satın alma yıllarına ait düzeltme katsayısı ile çevrilmek suretiyle yeniden düzenlenmiş değerleri üzerinden gösterilmektedir. Ancak, Seri: XI No: 20 sayılı Tebliğin 25 numaralı maddesi uyarınca "Bilanço kalemleri için değer düşüklüğü karşılığı ayrılması veya net gerçekleştirilebilir değerle değerlendirilmesi konusunda, ilgili kalemin düzeltme işlemi sonucunda ulaşılan yeni değeri esas alınır" hükmü gereğince aynı maddi duran varlıklar için bilanço tarihi itibarıyla yapılmış olan ekspertiz çalışmaları dikkate alınmıştır. Bu madde uyarınca maddi duran varlıkların yeniden düzenlenmiş değerinin cari değerden fazla olamaz hükmüne istinaden maddi duran varlıkların ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla ekli konsolide mali tablolardaki maddi duran varlıklar için toplam 140.737.082 YTL (31 Aralık 2003: 218.099.780 YTL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

1 Ocak 2004 tarihinden önce satın alınan sabit kıymetlerin ortalama ekonomik ömürleri göz önüne alınarak aşağıda belirtilen amortisman oranlarına göre itfaya tabii tutulurken bu tarihten sonra satın alınan maddi duran varlıklar 5024 sayılı Vergi Usul Kanunu'nda belirtilen yeni amortisman oranlarına göre itfa edilmektedir.

Sabit kıymetlerin ortalama ekonomik ömürleri göz önüne alınarak belirlenen amortisman ve itfa oranları aşağıda belirtilmiştir:

	%
Binalar	2
Demirbaşlar	5-6-8-10-12-20

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI

e) Gelir ve Giderler

Gelir ve gider kalemleri tahakkuk esasına göre mali tablolara yansıtılmaktadır.

f) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Bilançoda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar T.C. Merkez Bankası yıl sonu döviz alış kuru ile, yabancı para borçlar ise T.C. Merkez Bankası yıl sonu döviz satış kuru ile değerlendirilerek kayda alınmaktadır. Yıl içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Yeni Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri gelir tablolarına dahil edilmektedir.

g) Vergi

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 uygulaması açısından da istisna kapsamındadır. 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.

12. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

a) Kıdem Tazminatı tavanı, 1 Ocak 2005 tarihi itibarıyla 1.649 YTL'ye yükseltilmiştir.

b) 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Şirket'in %50,93 oranında ortağı olan Türkiye İş Bankası A.Ş., 24 Ocak 2005 tarihinde 28.857.381 YTL nominal değerli Şirket hisselerini İMKB'de kurumsal yatırımcılara satmış ve ortaklık payı %42,17'ye düşmüştür.

Şirket'in sermaye artırımını ile ilişkili olarak 2004 Aralık ayındaki rüçhan hakkı kullandırım süresinde satılmayan hisselerin satışı 24 Ocak – 28 Ocak 2005 tarihleri arasında İMKB Birincil Piyasa'da gerçekleşmiş ve rüçhan hakkı kullandırım süresinde satılmayan 351.366 YTL nominal değerli hisselerin hepsi satılarak Şirket sermayesi 329.996.000 YTL'ye çıkarılmıştır. 28 Ocak 2005'te Türkiye İş Bankası A.Ş. söz konusu hisselerin 350.466 YTL nominal değerinde olan kısmını satın almış ve ortaklık payı %42,23 olmuştur.

13. ŞARTA BAĞLI OLAYLAR

Şirket'in aleyhine açılmış bulunan ve 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla devam eden toplam 70.000 YTL tutarında tazminat davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2003: 70.000 YTL)

Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi 981 Ada ve 572 Parsel numarasında kayıtlı arsaya komşu 512 parsel maliki tarafından; Şirket aleyhine İstanbul 8. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2003/86 Esas no.'suyla açılan 60.000 YTL tutarındaki tazminat davasının görülmesine devam edilmekte olup, bir sonraki duruşması 17 Mart 2005 tarihindedir. Dava ile ilgili karar henüz kesinleşmediğinden dolayı 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Grup ekli konsolide mali tablolarında tazminat tutarına ilişkin karşılık ayrılmamıştır.

Şirket maliki bulunduğu Tatilya Eğlence Merkezi'nde oyun makinelerinde yaralanan bir kişi tarafından Büyükçekmece Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2002/1393 esas no.'suyla açılan 10.000 YTL tutarındaki manevi tazminat davası ilk derece mahkemesince kısmen kabul kısmen ret ile sonuçlanmış olup, karar temyiz edilmiştir. Davaya ilişkin asıl muhatap İşletme Şirketi olduğundan, Grup ekli konsolide mali tablolarında 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla tazminat tutarına ilişkin karşılık ayrılmamıştır.

14. MUHASEBE TAHMİNLERİNDE ORTAYA ÇIKAN DEĞİŞİKLİKLER

Muhasebe tahminlerinde değişiklik bulunmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI****15. AKTİF DEĞERLER ÜZERİNDE MEVCUT BULUNAN TOPLAM İPOTEK VEYA TEMİNAT
TUTARLARI**

Aktif değerler üzerinde ipotek veya teminat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2003: Bulunmamaktadır)

16. AKTİF DEĞERLERİN TOPLAM SİGORTA TUTARLARI

Net defter değeri 593.279.591 YTL (31 Aralık 2003: 488.055.594 YTL) olan Grup maddi duran varlıklarının sigorta değerleri aşağıda belirtilmiştir: (Sigorta Değeri 31 Aralık 2003: 185.791.026 ABD Doları)

31 Aralık 2004 tarihindeki Şirket Maddi Duran Varlıkları	Sigorta Değeri (ABD Doları)	Sigorta Değeri (YTL)
Ankara İş Kule Binası	29.049.587	38.987.451
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	145.441.756	195.188.786
Maslak Binası	12.442.748	16.699.412
Tatilya Eğlence Merkezi	34.175.102	45.866.404
Seven Seas Oteli	22.184.229	29.773.454
Solaris Plaza	3.006.711	4.035.307
İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	8.389.831	11.259.992
İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	1.298.013	1.742.063
İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	826.667	1.109.470
Toplam	256.814.644	344.662.339

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklar hesabında bulunan 112.841.959 YTL değerindeki İstanbul Kanyon Projesi 129.802.190 ABD Doları üzerinden sigortalıdır.

17. ALACAKLAR İÇİN ALINAN İPOTEK VE DİĞER TEMİNATLARIN TOPLAM TUTARI

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla alınmış bulunan teminat mektuplarının toplam tutarı 8.738.043 YTL'dir. (31 Aralık 2003: 3.417.634 YTL)

18. PASİFTE YER ALMAYAN TAAHHÜTLER

Grubun pasifte yer almayan taahhütleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2003: 8.775.000 ABD Doları karşılığı 14.010.915 YTL'dir)

19. BANKALARDAKİ BLOKE MEVDUAT TUTARI

Bankalarda bloke mevduat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2003: Bulunmamaktadır)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI****20. MENKUL KIYMETLERİN KAYITLI DEĞERLERİ İLE BORSA RAYIÇLARININ
KARŞILAŞTIRILMASI**

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Şirket'in menkul kıymetlerinin maliyet değerleri, kayıtlı değerleri ve borsa rayıçları aşağıda belirtilmiştir:

	Maliyet Değeri YTL	Kayıtlı Değeri YTL	Borsa Rayıci YTL
Euro Tahvil	10.458.574	10.597.609	9.926.688
Hazine Bonosu	1.692.460	1.773.090	1.796.320
Devlet Tahvili	6.461.037	6.556.841	6.573.706
Yatırım Fonu	3.951.757	3.988.672	3.988.672
Toplam	22.563.828	22.916.212	22.285.386

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in menkul kıymetlerinin maliyet değerleri, kayıtlı değerleri ve borsa rayıçları aşağıda belirtilmiştir:

	Maliyet Değeri YTL	Kayıtlı Değeri YTL	Borsa Rayıci YTL
Hisse Senedi	108.141	229.439	234.326
Ters Repo	62.618	62.651	62.538
Devlet Tahvili	26.944.012	27.220.373	27.658.462
Yatırım Fonu	357.105	360.173	360.173
Toplam	27.471.876	27.872.636	28.315.499

**21. ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR TARAFINDAN ÇIKARILAN MENKUL
KIYMETLER**

Menkul kıymetler grubu içerisinde 3.988.672 YTL rayıç bedelli Türkiye İş Bankası A.Ş. B Tipi Likit Fonu bulunmaktadır.(31 Aralık 2003: 360.173 YTL Türkiye İş Bankası A.Ş. B Tipi Likit Fonu)

**22. MALİ TABLOLARDAKİ "DİĞER" İBARESİNİ TAŞIYAN HESAP KALEMLERİNDEN DAHİL
OLDUĞU GRUBUN TOPLAM TUTARININ %20'SİNİ VEYA BİLANÇO AKTİF TOPLAMININ
%5'İNİ AŞAN KALEMLER VE TUTARLARI**

	31.12.2004 YTL	31.12.2003 YTL
a) Diğer Menkul Kıymetler		
Yatırım Fonu	3.988.672	360.173
Toplam	3.988.672	360.173
b) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Diğer Çeşitli Alacaklar	5.737	60.093
Toplam	5.737	60.093
c) Diğer Dönen Varlıklar		
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.128.953	750.688
İndirilecek KDV	403.888	318.093
Proje İş Avansları (*)	5.137.224	1.448.562
Toplam	6.670.065	2.517.343

(*) İş avansları İstanbul Kanyon Projesi ile ilgili olarak firmalara verilen avanslardan oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI**

	31.12.2004	31.12.2003
	YTL	YTL
d) Diğer Maddi Duran Varlıklar		
Diğer Demirbaş ve Cihazlar	37.296.030	36.832.944
Toplam	37.296.030	36.832.944
e) Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		
Bilgisayar Programı	144.178	90.265
Toplam	144.178	90.265
f) Diğer Kısa Vadeli Borçlar		
Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	344.086	98.692
Gelecek Aylara Ait Gelirler	217.370	1.065.787
Gider Tahakkukları	159	162.138
Personele Borçlar	51	-
Kısa Vadeli Diğer Borçlar (**)	-	14.010.915
Hesaplanan KDV	628.723	560.494
Toplam	1.190.389	15.898.026
(**) 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Borçlar, 8,775,000 ABD Doları karşılığı 14.010.915 YTL tutarındaki Eczacıbaşı arsası ile ilgili 2004 yılında ödenen son taksitten oluşmaktadır.		
g) Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler		
Faiz Gelirleri	1.070.131	1.286.287
Menkul Kıymet Satış Karları	3.047.892	11.508.715
Kambiyo Karları	2.917.668	1.221.310
Reeskont Faiz Gelirleri	3.125.880	-
Diğer	116.961	55.125
Toplam	10.278.532	14.071.437
h) Diğer Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar		
Karşılık Giderleri	-	31.459.450
Menkul Kıymet Satış Zararları	-	8.864
Kambiyo Zararları	2.092.278	3.721.259
Reeskont Faiz Giderleri	4.761	196
Toplam	2.097.039	35.189.769

23. "DİĞER ALACAKLAR" İLE "DİĞER KISA VEYA UZUN VADELİ BORÇLAR" HESAP KALEMLERİ İÇİNDE BULUNAN VE BİLANÇO AKTİF TOPLAMININ YÜZDE BİRİNİ AŞAN, PERSONELDEN ALACAKLAR İLE PERSONELE BORÇLAR

Diğer Alacaklar ile Diğer Kısa veya Uzun Vadeli Borçlar hesap kalemleri içinde bulunan ve bilanço aktif toplamının yüzde birini aşan, personelden alacaklar ile personele borçlar bulunmamaktadır. (31 Aralık 2003: Bulunmamaktadır)

24. ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARA İLİŞKİN ŞÜPHELİ ALACAKLAR

Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır. (31 Aralık 2003: Bulunmamaktadır)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI

25. VADESİ GELMİŞ VE GELMEMİŞ ALACAKLARA İLİŞKİN ŞÜPHELİ ALACAKLAR

Vadesi gelmiş bulunan ve henüz vadesi gelmeyen alacaklar için ayrılan şüpheli alacak bulunmamaktadır. (31 Aralık 2003: Bulunmamaktadır)

26. İŞLETME İLE DOĞRUDAN VE DOLAYLI SERMAYE VE YÖNETİM İLİŞKİSİNE SAHİP İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

	İştirak Tutarı YTL	İştirak Oranı%	Vergi Öncesi Dönem Karı/(Zararı)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Mali Tablo Hazırlama Standardı	Bağımsız Denetçi Görüşü
Kanyon Yön. İşl. Paz. Ltd. Şti	50.000	50,00	1.842	1.234	(*)	(*)

(*) Bilanço tarihi itibarıyla müşterek yönetime tabi ortaklığın Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun mali tablo hazırlama standardı bulunmamaktadır. Yukarıdaki tablolar bağımsız denetimden geçmemiş mali tablolardan alınmıştır.

Müşterek yönetime tabi ortaklık 6 Ekim 2004 tarihinde kurulmuş olduğundan 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla işletme ile doğrudan ve dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisine sahip iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

27. İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAN ELDE EDİLEN BEDELSİZ HİSSELER

İştirakler ve bağlı ortaklıklardan elde edilen bedelsiz hisseler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2003: Bulunmamaktadır)

28. TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE SAHİP OLUNAN AYNİ HAKLAR

Taşınmazlar üzerinde aynı haklar bulunmamaktadır. (31 Aralık 2003: Bulunmamaktadır)

29. YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞLARI

Grup Vergi Usul Kanununun 5024 sayılı Tebliği uyarınca enflasyon muhasebesi düzeltmelerini yasal kayıtlarında 2004 yılından itibaren uygulamaya başladığından dolayı 2004 yılı içerisinde yeniden değerlendirme yapmamış ve 31 Aralık 2003 tarihine kadar yasal kayıtlarında oluşan yeniden değerlendirme değer artışlarını enflasyon muhasebesi uygulaması sırasında ekli konsolide mali tablolarından elimine etmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI****30. YABANCI PARALAR VE YABANCI PARALARLA TEMSİL EDİLEN ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla yabancı paralar veya yabancı paralarla temsil edilen alacak ve borçlar aşağıda belirtilmiştir:

	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	YTL
Mevduat Hesapları				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	22.867.279	ABD Doları	1,3421	30.690.175
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.533.894	Euro	1,8268	2.802.118
Menkul Kıymetler				
Euro Tahvil	5.801.187	Euro	1,8268	10.597.608
Kuponlu Devlet Tahvili	1.338.434	ABD Doları	1,3421	1.796.312
Verilen Avanslar	1.386.253	ABD Doları	1,3421	1.860.490
Ticari Borçlar				
Anadolu Anonim Türk Sigorta	404.305	ABD Doları	1,3486	545.246
İş Finansal Kiralama A.Ş.	12.062	Euro	1,8356	22.141
Alınan Avanslar				
Kanyon Kompleksi Konut Satışı	10.345.226	ABD Doları	1,3486	13.951.572
Kanyon Kompleksi Konut Satışı	153.887	Euro	1,8356	282.475

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla yabancı paralar veya yabancı paralarla temsil edilen alacak ve borç aşağıda belirtilmiştir:

	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	Enflasyon Etkisi	YTL
Mevduat Hesapları					
Türkiye İş Bankası A.Ş.	5.556.988	ABD Doları	1,3958	1.073.731	8.830.175
Türkiye İş Bankası A.Ş.	3.388.493	Euro	1,7451	818.301	6.731.560
Ticari Borçlar					
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	301.235	ABD Doları	1,4026	58.465	480.977
Kısa Vadeli Diğer Borçlar					
Eczacıbaşı Holding'den Alınan Arsa Taksidi	8.775.000	ABD Doları	1,4026	1.703.100	14.010.915

31. ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR LEHİNE VERİLEN YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup tarafından İstanbul ili, Şişli ilçesi, Büyükdere caddesi mevkiinde gerçekleştirilmekte olan İstanbul Kanyon Projesi kapsamında satışı yapılacak konutları satın alacak müşterilerin, satış bedelinin azami %90'ına kadar olan kısmının Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından kredilendirilmesi konusunda söz konusu banka ile varılan mutabakat çerçevesinde gerekli sözleşme imzalanmış ve Türkiye İş Bankası tarafından TL veya dövizde endeksli TL ödemeli konut kredisi tahsisi halinde, müşterilerin satın alacakları konutlar üzerinde Banka lehine ipotek tesis edileceği tarihe kadar söz konusu kredilerin Türkiye İş Bankası'na geri ödenmesinin Grup tarafından garanti edilmesine karar verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI****32. PERSONEL YAPISI**

Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin toplam sayısı aşağıdaki gibidir:

Personel Yapısı	31 Aralık 2004	31 Aralık 2003
Genel Müdür	2	1
Genel Müdür Yardımcısı	1	1
Koordinatör Yardımcısı	2	2
Mali ve İdari İşler Müdürü	2	1
Pazarlama Müdürü	1	1
Satış Yöneticisi	1	-
Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü	1	1
Yatırım Uzmanı	1	1
Mühendis	5	5
Mimar	4	3
Avukat	1	2
Büro Elemanı	13	7
Toplam	34	25

33. MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN DİĞER HUSUSLAR

a) SPK'nın Seri: XI, No: 20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'e göre "Mali tablolarda özsermaye kalemleri kayıtlı değerleri üzerinden gösterilir. Bunların düzeltilmesi sonucunda oluşan farklar, toplu halde "Öz Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkları" hesabında gösterilir. Öz sermaye enflasyon düzeltmesi farkları bilançonun pasifinde öz sermaye ana grubunda gösterilmiştir.

Ayrıca, 12 Nisan 2004 tarihli Şirket olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereğince, Seri XI No: 20 sayılı Tebliğ'e göre hazırlanan enflasyona göre düzeltilmiş 31 Aralık 2003 tarihli mali tablolarda yer alan geçmiş yıllar zararları, sırasıyla aynı mali tabloda yer alan net dönem karı, geçmiş yıl karları, olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler ve özsermaye enflasyon düzeltme farkları hesaplarından mahsup edilmiştir. Mahsup işleminden sonra kalan özvarlık kalemleri aşağıdaki şekilde enflasyona göre düzeltilerek, düzeltme sonucu oluşan farklar toplu halde "Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farkları" hesabında gösterilmiştir.

Mahsup işlemi aşağıdaki gibidir;

	YTL
Geçmiş yıllar zararları	(255.014.078)
Olağanüstü Yedekler	81.316.148
Yasal Yedekler	4.526.641
Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farkları	169.171.289
	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI**

Geçmiş yıllar zararlarından mahsup edilen özsermaye enflasyon düzeltme farkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2004			31.12.2003
	Mahsup öncesi YTL	Mahsup işlemi YTL	Mahsup sonrası YTL	YTL
Çıkarılmış Sermaye	494.271.702	(150.589.912)	343.681.790	541.409.702
Emisyon Primi	25.348	-	25.348	25.347
Yasal Yedekler	1.224.361	(1.224.361)	-	1.150.677
Özel Yedekler (*)	17.492	-	17.492	221.277
Olağanüstü Yedekler	17.357.016	(17.357.016)	-	15.971.603
Özsermaye Enflasyon Düzeltilme Farkları	512.895.919	(169.171.289)	343.724.630	558.778.606

(*) Özel yedekler mahsup işlemine tabi olmamış ve gerçekleşmiş değer artış gelirleri not 33 (b) de belirtildiği şekilde geçmiş yıllar karı hesabına aktarılmıştır.

b) 2001 tarih ve 24582 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:IV, No:27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ" gereği karın hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak "Özel Yedekler" hesabında izlenen 2001 yılı değer artış gelirlerinin 2003 yılı itibarıyla gerçekleşmiş olan 1.191.301 YTL (nominal) 12 Nisan 2004 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereğince "Geçmiş Yıllar Karı" hesabına aktarılmıştır. Söz konusu toplantıda alınan karar gereği 2003 yılına ait 352.009 YTL (nominal) gerçekleşmemiş sermaye kazancı özel yedeklere aktarılmıştır.

c) 25.999.401 YTL tutarındaki net parasal pozisyon karı dolayısıyla oluşan nakit girişi, konsolide nakit akım tablosunda diğer nakit girişlerine konsolide fon akım tablosunda ise fon girişi sağlamayan gelirler hesabına sınıflanmıştır. (2003: 33.626.311 YTL)

d) Grubun stoklar hesabında bulunan ve yatırım portföyü oluşturmak amacıyla elde tutulan gayrimenkulleri amortismanına tabi tutulmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE BİLANÇO DİPNOTLARI

e) 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Grup'un stoklar ve maddi duran varlıklar hesabında bulunan ve yatırım portföyü oluşturmak amacıyla elde tutulan gayrimenkullerinin bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından düzenlenen raporlarına göre belirlenen ekspertiz bedelleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2004 Ekspertiz Raporu Tarihi	31.12.2004 Ekspertiz Değeri YTL	31.12.2003 Ekspertiz Raporu Tarihi	31.12.2003 Ekspertiz Değeri YTL
Gayrimenkuller				
Arsa, Beşiktaş – İstanbul	22.06.2004	3.205.839	17.12.2003	2.817.546
İstanbul Kanyon Projesi	21.12.2004	176.150.000	16.12.2003	82.363.410
Ankara İş Kulesi, Ofis Katları, Kavaklıdere	20.12.2004	88.820.000	15.12.2003	101.112.897
İstanbul İş Kuleleri, Ofis Katları, Kule-2	21.06.2004	143.174.214	16.12.2003	103.008.337
Kule-3	21.06.2004	137.910.456	16.12.2003	100.486.776
Kule Çarşısı, Levent - İstanbul	21.06.2004	36.084.113	16.12.2003	17.804.613
Otopark, Levent - İstanbul	21.06.2004	15.791.274	16.12.2003	9.055.991
Maslak Binası Ofis Katları	20.12.2004	32.900.000	11.12.2003	37.453.437
Tatilya Eğlence Merk. Eğlence Üniteleri, Otopark, TV Stüdyo	18.06.2004	85.272.878	18.12.2003	82.909.843
Seven Seas Oteli	28.12.2004	45.280.000	18.12.2003	52.070.524
Solaris Plaza, 6 Katlı İş Mrk. 30 Bağımsız Bölüm	22.06.2004	10.391.779	12.12.2003	8.458.329
İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	20.09.2004	19.786.634		-
İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	31.08.2004	16.969.874		-
İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	31.08.2004	8.484.937		-
Toplam		820.221.998		597.541.703

	31.12.2004 Değer Düşüklüğü Karşılığı YTL	2004 Konusu Kalmayan Karşılıklar YTL
Stoklar	16.339.900	6.079.984
Sabit Kıymetler	140.737.082	50.847.009
Toplam	157.076.982	56.926.993

f) Kanyon Kompleksi kapsamında satışları sürdürülen ve inşaatı devam eden konutların teslimatı 2006 yılında yapılacağından bunların sahipliğinin henüz Şirket'in üzerinden malın alıcısına nakledilmediğinden dolayı bu döneme kadar yapılan satış hasılatlarının Şirket'e isabet eden %50'lik kısmı uzun vadeli alınan sipariş avansları hesabı altında muhasebeleştirilmiş ve cari dönem gelir gider tablosu ile ilişkilendirilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE GELİR TABLOSU DİPNOTLARI****1. Dönemin amortisman gideri ile itfa ve tükenme payları:**

	31.12.2004	31.12.2003
	YTL	YTL
i. Amortisman giderleri	16.678.636	16.459.230
ii. İtfa ve tükenme payları	853.051	844.335
Toplam	17.531.687	17.303.565

2. 31 Aralık 2004 ve 2003 tarihleri itibariyle dönemin reeskont ve karşılık giderleri:

	31.12.2004	31.12.2003
	YTL	YTL
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	57.874	49.332
Reeskont Gideri	4.761	196
Toplam	62.635	49.528

3. Dönemin finansman gideri 3.006 YTL tutarında finansal kiralama faiz giderinden oluşmaktadır. (31.12.2003: Bulunmamaktadır)

4. Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmı bulunmamaktadır.

5. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışlar:

Mal ve Hizmet Satışları (Kira Gelirleri)	31.12.2004	31.12.2003
	YTL	YTL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	565.101	2.418.305
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.193.700	2.065.155
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.747.328	2.358.644
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.192.468	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	454.762	-
İş Net Elek. Bil. Üret. Dağ. Tic. ve İle. Hiz. A.Ş.	370.056	-
İş Portföy Yönetim A.Ş.	158.187	-
Toplam	6.681.602	6.842.104

Mal ve Hizmet Alışları (Sigorta Primleri, Banka Masrafları ve Komisyon Giderleri)	31.12.2004	31.12.2003
	YTL	YTL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	7.590	9.948
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.096.166	904.252
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	21.366	19.220
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	718.761	-
İş Net Elek. Bil. Üret. Dağ. Tic.ve İle. Hiz. A.Ş.	8.787	-
İş Portföy Yönetim A.Ş.	168.999	-
Toplam	2.021.669	933.420

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE GELİR TABLOSU DİPNOTLARI****6. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri:**

Faiz Gelirleri	31.12.2004 YTL	31.12.2003 YTL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	998.121	365.345
Toplam	998.121	365.345

7. Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve menfaatlerin toplamı:

Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaat toplamı 472.970 YTL'dir.

8. Amortisman hesaplama yöntemleri ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde meydana getirdiği artış veya azalış:

Grup 1 Ocak 2004 tarihinden önce satın alınan sabit kıymetlerini ortalama ekonomik ömürleri göz önüne alınarak daha önce yürürlükte olan yasal amortisman ve itfa oranlarına göre amortisman tabii tutar iken bu tarihten sonra satın alınan sabit kıymetlerini 5024 sayılı Vergi Usul Kanununda belirtilen yeni amortisman oranlarına göre amortisman tabii tutmuştur. Amortisman hesaplama yönteminde meydana gelen bu değişiklik ekli mali tablolara yansıtılmıştır.

9. Stok maliyeti hesaplama sistemleri:

Stoklar, Grup'un iştirak konusu çerçevesinde gayrimenkullerden oluşmaktadır. Grup stoklarını alış değerinden hesaplarına almaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla Grup stokları içerisinde bulunan gayrimenkullerini rayiç değerleriyle göstermektedir.

10. Fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri:

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla stoğunda arsa bulunduğundan, stok sayımı yapılmamıştır.

11. Yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışları bulunmamaktadır.

12. İşletmenin satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonları bulunmamaktadır.

13. Önceki döneme ilişkin gelir ve giderler ile önceki döneme ait gider ve zararlar:

Grup'un 31.12.2004 tarihi itibarıyla 14.286 YTL tutarında 2003 yılı iade satış faturasından kaynaklanan önceki döneme ait gideri bulunmaktadır. (31.12.2003: Yoktur)

14. Adi ve imtiyazlı hisse senetleri için hisse başına kar ve kar payı oranları:

Şirket kar dağıtımı ile ilgili çalışmalarını SPK'nın 30.12.2004 tarih ve 51/1747 sayılı toplantısında alınan karar ve yine SPK'nın 25.02.2005 tarih ve 7/242 sayılı kararına uygun olarak yürütmektedir. Bu kapsamda, Şirket SPK'nın düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden yine SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan tutarın tamamını yasal kayıtlarda yer alan net kardan karşılayamadığından dolayı, yasal kayıtlarında yer alan 19.229.600 YTL tutarındaki net dağıtılabilir karını kar dağıtımına tabii tutacaktır.

Bununla beraber, bu rapor tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu 2004 yılı faaliyetlerine ilişkin olarak Genel Kurul'da görüşülüp onaylanacak kar payı ile ilgili çalışmalarını tamamlamadığından, bu rapor kapsamında kar dağıtım tablosu verilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KONSOLİDE GELİR TABLOSU DİPNOTLARI**

Adi hisse senetleri için hisse başına kar (1 YTL nominal değerli hisseye isabet eden) aşağıdaki gibidir:

2004

1 YTL Nominal Değerdeki
Hisse Senedi Başına Kar (YTL) $\frac{19.229.600 \text{ YTL}}{329.614.634 \text{ Hisse}} = 0,0583/\%5,83$

Grubu	Pay Adedi	Hisse Başına Kar (YTL/%)
A Grubu	471.380	0,0583/ %5,83
B Grubu	329.143.254	0,0583/%5,83

2003

1 YTL Nominal Değerdeki
Hisse Senedi Başına Kar (YTL) $\frac{32.705.196 \text{ YTL}}{235.690.000 \text{ Hisse}} = 0,1388/\%13,88$

Grubu	Pay Adedi	Hisse Başına Kar (YTL/%)
A Grubu	336,700	0,1388/%13,88
B Grubu	235.353.300	0,1388/%13,88

15. İşletmenin dönem içerisinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretim miktarları:

Dönem içinde Şirket'in herhangi bir üretimi yoktur. Cari dönemde proje geliştirme amacıyla herhangi bir gayrimenkul alımı yapılmamıştır. Ayrıca, cari dönem içerisinde tamamlanan gayrimenkul geliştirme projesi bulunmamaktadır.

16. Her bir ana üretim grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içerisinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet satış miktarlarındaki değişimler:

Şirket'in cari dönemde mal ve hizmet satışı 37.639.352 YTL tutarındaki kira gelirinden oluşmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri ve Yönetim Kurulu ana başlıklarından oluşan Kurumsal Yönetim İlkelerine şirketimiz bünyesinde dönem içerisinde hassasiyetle önem verilmiş, ilkeler içerisinde yer alan prensiplerin büyük bir bölümü uygulanmış, uygulanamayan prensipleri uygulanabilir hale getirmek için gerekli çalışmalara başlanmıştır. Pay sahipleri ile ilgili işleri yürütecek bağımsız bir birimin oluşturulması, risk yönetimi konusunda yapılan ve şirket risk politikasının hazırlanması hususlarında dönem içinde yapılan çalışmalar bunun en somut örnekleridir.

Bu kapsamda şirketimiz, bütün yasal düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4.7.2003 tarih ve 35/835 sayılı karar ile kabul edilerek 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 alanları tespit etmekte ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Dönem içerisinde, genel kurul, sermaye artırımı ve pay sahipleri ile ilişkiler, Mali ve İdari İşler Müdürlüğü bünyesinde görevli bir uzman yönetiminde yürütülmüş olup, bu görevleri yerine getirmek üzere "Yatırımcılarla İlişkiler" adı altında bağımsız bir birim oluşturmak için gerekli çalışmalara başlanmıştır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri genel olarak genel kurul toplantısı, sermaye artırımı ve mali tabloların kamuya duyurulması dönemlerinde veya duyurulmasından sonra, ihtiyaç duydukları bilgileri çoğunlukla telefon aracılığı ile talep etmektedirler. Telefonla ulaşan talepler derhal, elektronik posta ile de en kısa sürede yerine getirilmektedir. 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 geçtiğimiz sene içinde, olağan genel kurul toplantısına, sermaye artırımına ilişkin haberler şirket web sitemizin ana sayfasında yer almıştır. Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile Ocak 2003'te yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, şirketimizin İMKB'na gönderdiği tüm özel durum açıklamaları, hisse senedimizin fiyat performansı web sitemizin "yatırımcı bilgisi" sayfasında mevzuatın öngördüğü şekil ve şartlarda yayınlanmaktadır. Ana sözleşmemizde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

Dönem içinde yıllık olağan genel kurul toplantısı yapılmış, genel kurul olağanüstü toplanmamıştır. Olağan genel kurul toplantısına ilişkin davet, gündem ve vekaletname örneği ulusal iki gazetede yayınlamış, nama hisse senedi sahiplerine davet iadeli taahhütlü mektupla yapılmış, web sitesine konuya ilişkin link konulmuş, en son genel kurul toplantısına ait hazırun cetvelinde kayıtlı tüzelkişi pay sahiplerine, piyasalarda işlem yapan belirli büyüklüğe sahip aracı kurumlara ayrıca konuya ilişkin mektup gönderilmiştir. Faaliyet raporu, talepte bulunan yatırımcıların adresine gönderilmiş, ayrıca şirket merkezini ziyaret eden pay sahipleri ile olağan genel kurul toplantısına katılan pay sahiplerinin görüş ve incelemelerine de açık tutulmuştur. Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin Tebliği esas alınmakla birlikte, toplantı giriş kartı almak için Tebliğde yer alan 1 haftalık başvuru süresini geçiren pay sahiplerine de giriş kartı temin etmek suretiyle toplantıya maksimum katılım amaçlanmıştır. Dönem içinde genel kurul, %65,83'ü asaleten olmak üzere sermayenin %65,97'si oranında katılımı ile toplanmıştır.

Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, kürsüde konuşma hakkı dahil soru sorma ve öneride bulunma imkanı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan olağan genel kurul toplantısında, toplantıya katılan 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 malvarlığı satımı, alımı, kiralanması gibi kararlar şirketimizin çok sık alabileceği kararlar olup, rutin faaliyetin bir parçası olan

bu konularda 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 arasında 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. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Ana sözleşmemizin 30.maddesi gereği, TTK'nın ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde kar dağıtımı ve kar dağıtım zamanı Yönetim Kurulu'nca kararlaştırılmaktadır.

7. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketin kamuya açıklanmış bilgilendirme politikası bulunmamakla birlikte, kamuya açıklanacak bilgilerin zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşitlik ilkesine uyumlu olmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, kamuyu aydınlatmayla ilgili her türlü işlemde, Şirketimizde 2003 yılından beri yürürlükte olan Etik Kurallara bağlı kalmaktadır. Yatırımcıların iletişim kanallarını rahatça kullanabilmeleri ve her türlü konuda bilgilendirilmeleri için bütün düzenlemeler mevcuttur, gerekli teknolojik altyapı oluşturulmuştur.

9. Özel Durum Açıklamaları

2004 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca yirmi iki (22) adet özel durum açıklaması yapılmış olup iki tanesi için ek açıklama talep edilmiştir. 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 adresinden sağlanmaktadır. Şirket, esas sözleşmesinin son hali, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirkülerleri, genel kurul toplantılarının gündemleri internet sitesinde 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. 31.12.2004 itibarıyla sermayenin %10 ve fazlasına sahip ortaklara ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

	31.12.2004 Pay Tutarı YTL	Pay Oranı %
T.İş Bankası	167.867.885	50,87
Diğer	162.098.115	49,13
Toplam	329.966.000	100,00

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

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

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Dr. Gürman Tevfik	Yönetim Kurulu Başkanı
Buket Himmetoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili
İrfan T. Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi
Haldun Baydar	Yönetim Kurulu Üyesi
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi

Üst Yönetim:

Turgay Tanes	Genel Müdür
Hülya Demir	Genel Müdür Yardımcısı
Tuğrul Gürdal	Mali ve İdari İşler Müdürü
T. Aydan Ormancı	Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü
Pınar Ersin Kollu	Hukuk Müşavir Yardımcısı
Şenol Baban	Koordinatör Yardımcısı
Bülent Otuz	Koordinatör Yardımcısı

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. Haftada 1 defa olmak üzere Genel Müdür başkanlığında şirket çalışanlarının katıldığı süregelen işlerle ilgili koordinasyon sağlama amaçlı düzenli toplantı yapılmaktadır. Bu toplantılar, şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

Diğer menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır.

15. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; nitelikli insan gücü alımının 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. Ayrıca çalışanlar faaliyetler itibarıyla kurulan her ilişkide seviye ve mesafelerini korumalıdır, yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde olamayacakları gibi kendilerine menfaat temini tekliflerini anında yönetime iletmekle yükümlüdürler.

Şirket Personel Yönetmeliği'nde de belirtildiği üzere; Sosyal yardım konuları dahil olmak üzere, personel ile ilgili alınan tüm kararlar, Mali ve İdari İşler Departmanı bünyesinde yürütülür ve uygulanır.

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 davranılmaktadır, sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulmakta ve taahhütler zamanında yerine getirilmektedir. Tedarikçilerle kurulan ilişkilerin uzun dönemli güvene dayalı olmasına önem verilmektedir.

17. Sosyal Sorumluluk

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 Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan
Buket Himmetoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İcracı Olmayan
İrfan T. Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız
Haldun Baydar	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan

Üst Yönetim:

Turgay Tanes	Genel Müdür
--------------	-------------

Yönetim Kurulu üyelerimizin iki tanesi, istihdam, sermaye veya ticari anlamda lider girişimciden, şirketimizin hizmet aldığı müteahhitlerden, işletmecilerden, danışman şirketlerden ve ekspertiz şirketlerinden 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. maddesinde, "Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine, usul ve furuu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Yönetim Kurulu üyeleri, 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 ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler" şeklinde hüküm bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerimizin, tamamı bu hükme uygun hareket etmektedir.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirketin yönetim kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın kurumsal yönetim ilkeleri ile tamamen uyumlu olup, hatta tavsiye niteliğinde olan üyelerin mesleki tecrübesine ilişkin ilke, şirket esas sözleşmesi (12. madde) ve faaliyetlerimizi düzenleyen SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde daha belirgin olarak uygulanmaktadır. 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.

21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Dönem içinde, risk yönetimi mekanizmasının oluşturulması konusunda hazırlıklara başlanmış ve şirketin risk politikası, risk kataloğu ve limit aşımalarına ilişkin prosedürü hazırlanarak çalışanların ve üst yönetimin bilgisine sunulmuştur. Bu konuda departman oluşturulması için dönem içinde çalışmalara başlanmıştır.

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.

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 çerçevesinde üyelerin de yönetim kurulunu toplantıya çağırabilmesine imkan tanınmıştır. Yönetim Kurulu toplantılarına şirket denetçileri de davet edilmekte ve üyelere gönderilen raporların aynısı denetçilere de gönderilmektedir. Gerek üyelerin gerekse denetçilerin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunda genel müdür asistanı ve bir uzman görevlendirilmiştir. Yönetim kurulu, dönem içinde otuzbir kez toplanmıştır.

Yönetim Kurulu kararlarının oybirliği ile alınması esastır. SPK'nın GYO Tebliği (21.madde), özellik arz eden kararlar oy birliği ile alınmadığı takdirde, IMKB'ye gönderilecek özel durum açıklaması ile kamuya duyurulmasını zorunlu tutmaktadır. 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 web sitesinde yayınlanmış, kamuya duyurulmuştur.

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.

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin, ücretleri genel kurul tarafından belirlenmekte olup, 12.04.2004 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında, Yönetim kurulu üyelerine brüt 2.000.-YTL, denetçilere brüt 1.400.-YTL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir.

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

İř Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.

İř Kuleleri Kule-2 Kat: 9
4. Levent 34330 İstanbul
Tel (0212) 325 23 50
Faks (0212) 325 23 80
www.isgyo.com.tr

