



İş GYO: Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklığı

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

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

İçindekiler

Başlıca Finansal Göstergeler 04 Şirket Profili 05 Yönetim Kurulu 06
Üst Yönetim 08 Genel Ekonomi 10 2005 Yılı Faaliyetleri 14
Gayrimenkul Portföyü 20 Denetim Raporu 50 Kurumsal Yönetim 78



28 Mart 2006 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi

1. Açılış, Başkanlık Divanı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi,
2. Yönetim Kurulu ve Denetçiler Raporları ile 2005 yılı bilanço ve kâr-zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
3. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetçilerin 2005 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibrası,
4. 2005 yılı faaliyet kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
5. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No: 27 sayılı Tebliği uyarınca 2004 yılı kârının hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak özel yedeklere aktarılan ve 2005 yılı içinde gerçekleşen 312.627,- YTL'lik tutarın "Geçmiş Yıl Kârları" hesabına aktarılmasının onaylanması,
6. 2005 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'a bilgi sunulması,
7. Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için seçilen Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun SPK, Seri: X, No: 16 sayılı Tebliğin 24. Maddesi gereği Genel Kurul'un onayına sunulması,
8. Ana sözleşmenin 11. ve 19. maddeleri uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçilerin seçilmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin ücretlerinin tespiti,
10. Dilek ve öneriler.

Genel Kurul Toplantısı ve Katılım

Genel Kurul Olağan ve Olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, şirketin hesap devresinin sonundan itibaren mümkün olan en kısa süre içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanununun 369. maddesi hükmü gözönüne 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. Vekâleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

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

Toplantıya Katılım Şartları:

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

Genel Kurul'a bizzat katılacak veya vekil gönderecek ortaklarımızın;

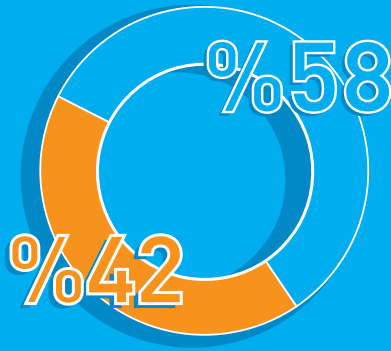
- Sahip oldukları hisse senetleri ve kimlik belgelerini,
- Hisse senetleri Bankalar ve Aracı Kurumlar tarafından saklanan ortaklarımızın, blokaj mektuplarını,
- Tüzel kişi ortakların, temsille görevlendirdikleri kişiye ait yetki belgelerini toplantı gününden en az bir hafta önce mesai saati sonuna kadar ibraz ederek Şirket Merkezinden Giriş Kartı almaları veya vekâletname düzenlemeleri gerekmektedir.

Genel kurul toplantısı öncesi, sona eren hesap dönemine ait bilanço, kâr ve zarar tablosu ile yönetim kurulu ve denetçi raporları, toplantı tarihinden 15 gün önce Şirket Merkezinde ortaklarımızın incelemelerine hazır bulundurulmaktadır.

Başlıca Finansal Göstergeler

	2005
Aktif Büyüklüğü	841.711.374
Öz Sermaye Büyüklüğü	795.517.708
Net Dönem Kârı	34.094.657
Portföy Net Aktif Değeri	803.025.781
Paybaşı Net Aktif Değer	2,43
ISGYO Hisse Fiyatı	2,94
Piyasa Değeri	976.699.360

Ortaklık Yapısı



Ortak	YTL	% Payı
Türkiye İş Bankası	139.360.970	42,23
Diğer	190.605.030	57,77
Toplam	329.966.000	100,00

Sahip olduğu güçlü portföy ile elde ettiği kira gelirlerinde yüksek kârlılığını sürdüren İş GYO'nun net aktif değeri **803 milyon YTL**, piyasa değeri **977 milyon YTL**'dir.

Şirket Profili

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 ve halka arz fiyatı: 1-3 Aralık 1999 / 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 işgal 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

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

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

İstikrarlı büyüme ve **yüksek kârlılık** ile hissedarlarımız için paylaşılabılır değeri en yüksek noktalara çıkarmayı hedefliyoruz.



1 Gürman Tevfik

Yönetim Kurulu Başkanı

Eskişehir İktisadi Ticari İlimler Akademisi'nde Lisans, ABD'de University of Colorado'da İşletme Yönetimi üzerine Yüksek Lisans, İstanbul Üniversitesi'nde Uluslararası İşletme üzerine doktora derecesi bulunan Tevfik, meslek hayatına T. İş Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Daha sonra Menkul Kıymetler Müdürlüğünde Müdür Yardımcısı ve Grup Müdürü olarak görev yapan Tevfik, 14 Aralık 2000 tarihinden itibaren İş Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini yürütmektedir.

18.04.2005-28.03.2006

2 Emre Cankorel

Başkan Vekili

Şişli Siyasal Bilimler Yüksek Okulu'nu 1975 yılında tamamlayan Cankorel, meslek hayatına T. İş Bankası, Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Sırasıyla Mevduat Müdür Yardımcısı, Organizasyon Müdür Yardımcısı, Organizasyon Grup Müdürü, Balmumcu, Sirkeci, Beşiktaş, Levent Şube Müdürü ve Bireysel Bankacılık Pazarlama Müdürü görevlerinde bulunmuş olup, halen Rihtım Kadıköy Şube Müdürü görevini yürütmektedir.

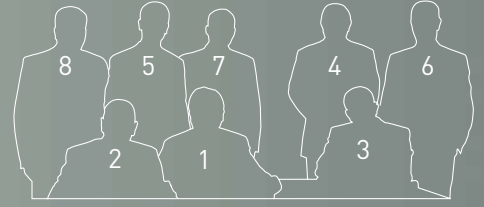
18.04.2005-28.03.2006

3 İrfan Tufan Karaoğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği bölümünü 1953 yılında tamamlayan 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 Santralinden Sultansuyu Barajı inşaatına, 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.

18.04.2005-28.03.2006



4 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 ve İmar ve İskan Bakanlığı Planlama Müdürlüğünde mimar olarak, Orta Doğu Şehircilik ve Yatırım A.Ş.'de Planlama Müdürü ve Konteks A.Ş.'de Planlama ve Üretim Koordinatörü olarak çalışmıştır. Halen Form Mimarlık Ltd. Şti.'nin kurucusu olarak proje ve uygulama faaliyetlerini sürdürmektedir.

18.04.2005-28.03.2006

5 Kemal Şahin

Yönetim Kurulu Üyesi
Kemal Şahin, ODTÜ İşletme Bölümü'nde lisans eğitimini tamamlamıştır. T.C. Turizm Bankası'nda meslek hayatına başlayan ve daha sonra T. İş Bankası A.Ş.'de müfettiş yardımcısı ve müfettiş olarak toplam 10 yıllık görev yapan Şahin, halen T. İş Bankası, İştirakler Müdürlüğünde 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.

18.04.2005-28.03.2006

Denetimden Sorumlu Komite

2 Emre Cankorel
18.04.2005-28.03.2006

5 Kemal Şahin
18.04.2005-28.03.2006

Denetim Kurulu

6 Tuncay Güler
18.04.2005-28.03.2006

7 Sezai Sevgin
18.04.2005-28.03.2006

8 Haluk Giray
18.04.2005-28.03.2006

Üst Yönetim



1	2	3
4	5	6

- 1 Turgay Tanes Genel Müdür 2 Hülya Demir Genel Müdür Yardımcısı
3 Tuğrul Gürdal Mali ve İdari İşler Müdürü 4 T. Aydan Ormancı Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü
5 Av. Pınar Ersin Kollu Hukuk Müşaviri 6 Ayşegül Şahin Kocameşe Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdür Yardımcısı

Danışmanlık, Denetim ve Ekspertiz Hizmeti 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

Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizin Bağımsızlık Beyanları

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, İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. ile Gayrimenkul Yatırım 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.

İrfan Tufan Karaoğlu Haldun Baydar




Yıl İçinde Meydana Gelen Organizasyon, Sermaye, Ortaklık Yapısı ve Yönetim Yapısı Değişiklikleri

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 31.12.2005 tarihi itibarıyla Şirketimiz sermayesindeki payı %42,23 olup, tedavülde bulunan hisse senetlerimizin ise yaklaşık %50'lik kısmı yabancı yatırımcıların elindedir.

2005 yılı başında, bir önceki yıl sonunda başlanan sermaye artırımı işlemleri tamamlanarak çıkarılmış sermayemiz 329.966.000 YTL olarak tescil edilmiştir.

Yönetim Yapısı ve Organizasyon Yapısı Değişiklikleri

Olağan Genel Kurul toplantısında seçilen ve 2005 yılı içinde görevde bulunan Yönetim

Kurulu üyeleri ve bu üyelere ait özgeçmişler raporda sunulmuş olup, Genel Kurul toplantısını izleyen dönemde Yönetim Kurulu üyelerimizde bir değişiklik söz konusu değildir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, başta pay sahipleri olmak üzere Şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan Şirketin maruz kalabileceği risklerin etkilerinin en aza indirilebilmesi amacıyla Şirket bünyesinde bir risk yönetim mekanizmasının oluşturulması ve yatırımcılarla ilişkiler faaliyetini yürütecek bağımsız bir birimin kurulmasına yönelik çalışmalar tamamlanmış ve "Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü" kurularak faaliyetlerine başlamıştır.

Genel Ekonomi

Türkiye ekonomisindeki büyümenin 2005 yılındaki en büyük oyuncusu inşaat sektörü olarak görülmektedir. İnşaat sektörü 2005 yılında %20'ye yakın bir büyüme kaydetmiş, toplam GSMH artışında da önemli rol oynamıştır.



Genel Ekonomi

2004 yılını takip eden dönemde, kalıcı istikrar için atılan adımlar etkisini makroekonomik göstergeler üzerinde göstermeye devam etmiştir. Yüksek enflasyon ortamından kalıcı bir fiyat istikrarı ortamına giden yolda hâlâ geçiş döneminde olmamızla birlikte, son dört yılda önemli ölçüde ilerleme sağlanmıştır. Enflasyon son dört yılda tek haneli rakamlara gerilemiş ve 2005 yılında da düşüş trendi sürmüştür. Büyüme oranında 2005 yılında hedeflenen büyüklüklere ulaşılmasıyla uzun yıllardır ihtiyaç duyulan sürdürülebilir istikrar ortamının sağlanması yolunda sağlam adımlar atıldığı gözlemlenmektedir. Bu istikrar ortamının kalıcı olabilmesi mali disiplinin ve yapısal reformların tamamlanması ve sürdürülebilmesi ile mümkün olabilecektir.

Genişleyen cari işlemler açığı ise ekonominin hassas bir noktasını oluşturmaktadır. Son dönemde ekonomide yaşanan gelişmeler ve AB süreci ile oluşan iyimser beklentiler önemli ölçüde yabancı kaynak girişi sağlamıştır. Bu olumlu beklentiler paralelinde 2006 yılında da gerek portföy yatırımı şeklinde gerekse doğrudan yatırım şeklinde yabancı kaynak girişinin artarak devam etmesi beklenmektedir.

Genel olarak, 2005 yılında yapılmış olan yapısal reformlar, yabancı sermaye, kayıt dışı ile mücadele, özelleştirme ve istihdam alanlarındaki gelişmeler, ekonomideki kalıcı iyileşmeyi sağlamaya yönelik önemli adımlar olmuştur.

Sektörel Gelişmeler

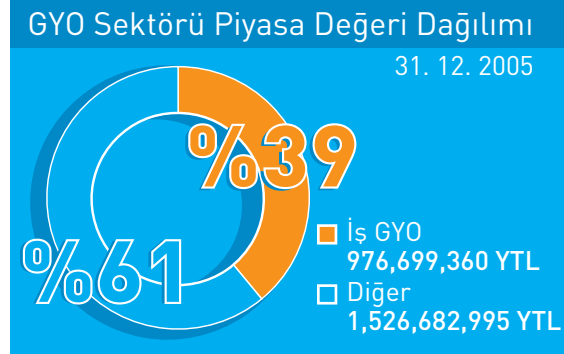
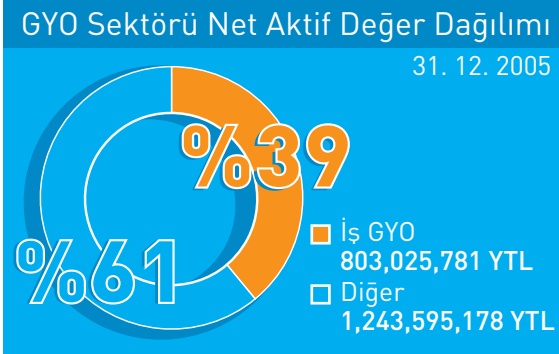
Türkiye ekonomisindeki büyümenin 2005 yılındaki en büyük oyuncusu inşaat sektörü olarak görülmektedir. İnşaat sektörü 2005 yılında %20'ye yakın bir büyüme kaydetmiş, toplam GSMH artışında da önemli rol oynamıştır. Ayrıca inşaata bağlı "yapı gereçleri sanayisi"nin de canlandığı, inşaat sektörünün bütün alt ve yan kollarının da bu canlanmadan paylarını aldıkları gözlemlenmektedir.

Gayrimenkul piyasasındaki canlanma ile özel sektörün yanı sıra kamu eliyle yürütülen projelerin de konut üretimine katkısı inşaat sektöründeki hareketliliğin başlıca etkenleri olmuştur. İnşaat sektöründeki canlanma, başta çimento olmak üzere yapı gereçleri üreten sanayiye de harekete geçirmiştir. İnşaat sektörüne ana girdi sağlayan sektörlerdeki gelişmeler ile inşaat katma değeri arasındaki güçlü ilişkilerin, büyümeye önümüzdeki dönemde de önemli oranda katkı sağlaması beklenmektedir.

2005 yılında, ekonomideki olumlu gelişmelerin ve faiz oranlarının düşmeye devam etmesi ile birlikte konut sahipliği cazip hale gelmiştir. 2004 yılı sonunda 2,6 milyon YTL olan konut kredisi kullanımının 2005 yılı sonunda büyük oranda artmış olduğu görülmektedir.

2006 yılında uygulamaya başlanması için çalışmaları sürdürülen ipoteğe dayalı konut finansmanı (mortgage) sistemiyle ilgili beklentiler inşaat sektöründeki canlılığın nedenlerinden biridir. 2005 Kasım ayında Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne gönderilen tasarının 2006 yılı içinde yasallaşması beklenmektedir.

İnşaat sektöründeki canlanmaya karşın konut arzı halen ertelenmiş talebi karşılayacak düzeye ulaşmamıştır. Artan nüfus ve şehirleşme ihtiyacına bağlı olarak konut talebinin daha da canlanacağı, buna bağlı olarak bina ve konut yatırımlarının ve inşaat faaliyetlerindeki artışın devam edeceği ve bu gelişmenin büyümeyi, istihdamı destekleyen faktörlerden biri olacağı düşünülmektedir. Diğer yandan, ekonomik belirsizliklerin azalmasıyla yatırım harcamalarının artması, sanayi ve ticaret binaları inşaatlarının konut kadar olmasa da çoğalmasında sağlamış ve inşaat sektörü katma değerinin büyümesine katkıda bulunmuştur. Bu bağlamda, önümüzdeki dönemde ertelenmiş konut ihtiyacını karşılamak ve hızlı şehirleşmeye cevap vermek üzere bina ve konut yatırımlarındaki artışların süreceği tahmin edilmektedir.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurucularına ve kuruluş usullerine, hisse senetlerinin Kurul kaydına alınması ve halka arzına, yönetiminde ve yöneticilerinde aranacak niteliklere ve faaliyet konuları ve portföy sınırlamaları ile kamuyu aydınlatma kapsamında periyodik olarak açıklayacakları bilgilerin bazıları aşağıda olup, daha detaylı bilgi www.spk.gov.tr adresinden alınabilir.

- GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadır. Bunlar dışında

kalan varlıklara (sermaye piyasası araçları ve nakit varlıklara) portföy değerinin en fazla %50'si tutarında yatırım yapabilirler.

- Genel amaçlı GYO'ların portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır.
- GYO'lar portföyden yapacakları kiralama, satış ve portföye gayrimenkul alımlarında SPK'nın yetkilendirdiği bağımsız ekspertiz şirketlerinin belirlediği ekspertiz değerlerini dikkate almak zorundadır.
- GYO'lar hiç bir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- GYO'lar net aktif değerlerinin üç katına kadar kredi kullanabilirler.



31.12.2005 tarihli portföy değer tablomuza göre, portföy yatırımlarının %56'sı ofis, %16'sı otel ve eğlence merkezi, %14'i devam etmekte olan proje (Kanyon Projesi), %5'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 konusunda yoğunlaşmıştır.

Kanyon Projesi'nin tamamlanması ile birlikte net aktif değerimizde önemli tutarda artış olacaktır.

2005 Yılı Faaliyetleri

2005 yılı yatırımların planlanan şekilde devam ettiği ve portföyü çeşitlendirme ve portföy getirisini en üst seviyeye çıkaracak yeni yatırımların yapıldığı bir yıl olmuştur.



I- Yatırım Faaliyetleri

2005 yılı yatırımların planlanan şekilde devam ettiği ve portföyü çeşitlendirme ve portföy getirisini en üst seviyeye çıkaracak yeni yatırımların yapıldığı bir yıl olmuştur.

Kanyon Projesi

Maliyet ve hasılatın yarı yarıya paylaşımı esası ile müşterek olarak yürütülen ve Şirketimizin tamamen özkaynakla finanse ettiği Kanyon Projesi ile ilgili 2005 yılında; mekanik ve tesisat işleri, asansör ve yürüyen merdiven, elektrik tesisatı, alüminyum giydirme cephe işleri, mimari ve ince yapı işleri ile taş giydirme cephe işlerinin bir çoğunda son aşamalara gelinmiştir. İhalelerin tamamına yakın bölümü sonuçlanmış olan projenin planlanan şekilde 2006 yılında tamamlanması öngörülmektedir.

Proje bünyesinde bulunan konutların tamamı satılmış ve 2005 yılı sonu itibarıyla Şirketimiz payına 43.553.715 YTL tutarında tahsilat gerçekleştirilmiştir. Söz konusu konut satış bedelleri bilançomuzun "Kısa Vadeli Yükümlülükler/Diğer Yükümlülükler" bölümünde izlenmekte olup, 2006 yılında projenin tamamlanmasını takiben gelir tablomuzla ilişkilendirilecektir.

Kanyon Ofis Bloğu ile ilgili olarak mülkiyet paylaşımı esası benimsenmiş olup katlar eşit sayıda bağımsız bölüm oluşturacak şekilde paylaşılmıştır. Bu doğrultuda 2 ve 13 arasında yer alan katlar (2-13 dahil) Şirketimiz

mülkiyetine, 15 ve 26 arasında yer alan katlar (15-26 dahil) Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir. Mülkiyet paylaşımı ile ilgili olarak da proje geliştirdiğimiz ortağımızdan 3.117.000 ABD Doları tutarında şerefiye farkı tahsil edilmiştir.

Konut satın alan müşterilerimizin yaklaşık %30'u, bu projeye yönelik olarak T. İş Bankası tarafından kendilerine sağlanmış olan uzun vadeli konut kredisi imkânından yararlanmıştı.

Proje ile ilgili olarak 2005 yılında KDV dahil 41.654.000 YTL tutarında olmak üzere, arsa bedeli dahil yıl sonu itibarıyla KDV dahil 142.195.000 YTL tutarında toplam harcama gerçekleştirilmiştir.

Real Projesi

Metro Grubu, Real Hipermarketler Zinciri A.Ş. ile görüşmeler sonuçlandırılmış ve Tatilya Eğlence Merkezi çevresinde bulunan, 105 no'lu parsel üzerine Real Hipermarket binası yapılması ve bu binanın 20 yıllık süre ile kiralanması ile ilgili sözleşme 22 Aralık 2005 tarihinde imzalanarak kamuoyu ile paylaşılmıştır. Proje çalışmalarına başlanmış olup, avan projesine ilişkin ilgili belediyeden onay alınarak uygulama projelerine geçilmiştir. Uygulama projelerinin onaylanmasını takiben ihale edilerek inşaatla başlanılacaktır.

İş GYO, 2006 yılında da portföy getirisini en üst seviyeye çıkaracak yatırım fırsatlarının takipçisi olacaktır.

II- Kiralama Faaliyetleri

2005 yılı portföydeki gayrimenkullerin doluluk oranlarında önemli bir değişiklik olmamış ve portföyün tamamında ortalama %99 olan doluluk oranı korunmuştur.

Kendine özgün mimarisi ve farklı konseptiyle sadece Türkiye'nin değil dünyanın da sayılı projeleri arasına girmeyi hedefleyen Kanyon Projesi bünyesindeki alışveriş merkezinde bulunan mağazaların kiralama çalışmalarına yıl içinde başlanmıştır. Dünyaca tanınmış yabancı ve yerli markaların gösterdikleri yoğun talep sonucunda yıl sonu itibarıyla mağazaların büyük bir bölümü ortalama 5 yıllık kira sözleşmeleriyle kiralanmıştır. Kalan mağazalar için gelen yoğun talepler değerlendirilmekte olup kiralama işlemlerinin en kısa sürede tamamlanması için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Açılmasını takiben tüketicilerin alışveriş tercihlerinde ciddi değişimlere yol açacağı düşünülen Kanyon Alışveriş Merkezi, şimdiden basın ve medyanın ilgisini yoğun bir şekilde çekmektedir. Sıradan kapalı-kutu alışveriş merkezi tarzından oldukça farklı, açık hava sirkülasyonlu Kanyon Alışveriş Merkezi yıl boyunca kültürel ve sanatsal faaliyetlere ev sahipliği yapacaktır.

Diğer taraftan, mülkiyet paylaşımı nedeni ile Şirketimiz mülkiyetine intikal eden Kanyon ofis bloklarının bir kısmı her biri kendi sektöründe önde gelen yerli ve yabancı kiracılara kiralanmıştır. Kalan ofis alanları ile ilgili görüşmeler devam etmekte olup, kiralama işlemlerinin en kısa sürede tamamlanması beklenmektedir.

2006 Yılına İlişkin Beklentiler

2006 yılının, Kanyon Projesi'nin tamamlandığı, konutların sahiplerine teslim edildiği, alışveriş merkezinin ve ofis bloklarının kiralama faaliyetlerinin tamamlandığı ve buna bağlı

olarak kira gelirlerinin önemli ölçüde artacağı bir yıl olması hedeflenmektedir.

Seven Seas Oteli ile ilgili 2005 yılı turizm mevsimi açılmadan önce gerçekleştirilen geniş kapsamlı tadilat ile otelin tamamı yenilenmiş ve her türlü modern gereksinimi karşılayacak şekilde daha iyi hizmet verir konuma getirilmiştir.

Şirketimiz genel politikası gereği 2006 yılında da portföy getirisini en üst seviyeye çıkaracak yatırım fırsatlarının takipçisi olacaktır.

Diğer Konular

Taraf Olunan Davalar Hakkında Bilgi

Şirket aleyhine 2005 yılı içinde kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları bulunmamaktadır.

Portföyümüzde bulunan İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Beylikdüzü Mevkii'nde kain, tapunun 101, 102, 103, 105 ve 107 no'lu parsellerinde kayıtlı arsalarla ilişkin Büyükçekmece 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde mülkiyet hakkının tespiti hususunda Şirketimiz aleyhine dava açılmıştır.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföy yöneten Şirketimiz, gerek gayrimenkul portföyünden yapacağı satış, 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.

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 gösterilebilir. Şirketimiz, maruz kalabileceği riskleri dikkate alarak, portföyündeki gayrimenkulleri faaliyet alanlarında isim yapmış, mali gücü yüksek kişiler ile ulusal ve uluslararası firma ve kuruluşlara kiraya vermektedir. Portföy gelirlerimizin istikrarını teminen, portföyün gayrimenkul türü ve kira bedelinin belirlendiği para cinsi bakımından çeşitlendirilmesine özen gösterilmektedir. Yatırım kararları alınırken, yatırıma konu gayrimenkulün nitelikli olması ve kiracısının hazır olması birincil önceliğimiz olduğundan, gayrimenkullerimizin bulunduğu lokasyonlarda oluşacak arz fazlasının kiralanabilir portföyümüzün doluluk oranı üzerinde önemli bir etkisi olmamaktadır.

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

Devam etmekte olan projelerle ilgili genel ekonomide meydana gelecek öngörülemeyen risklerin dışında, taahhütçü firmalardan veya Şirketimizin mali durumundan kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek amacıyla Şirketimiz, gayrimenkul projesi ile ilgili tüm taahhüt işlerini, alanında tecrübeli, isim yapmış, mali bünyesi güçlü, teknik yeterliliği yüksek firmalara ihale etmek suretiyle 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 özkaynaklarıyla finanse edebilmektedir.

Yaklaşık %54 oranında değer kazanan hisse senedimiz, İMKB Ulusal-100 ve sektör endeksine paralel bir performans sergilemiştir.

Finansal Durum İMKB Performansı

31.12.2005 tarihli portföy değer tablomuzda, yer alan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 61.391.606 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 belgesi ve ters-repo işleminden oluşmaktadır.

2005 yılında Türk lirası bazında Ulusal-100 Endeks yaklaşık %59 oranında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi yaklaşık %54 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde yaklaşık %54 oranında değer kazanan hisse senedimiz, İMKB Ulusal-100 ve sektör endeksinde paralel bir performans sergilemiştir.

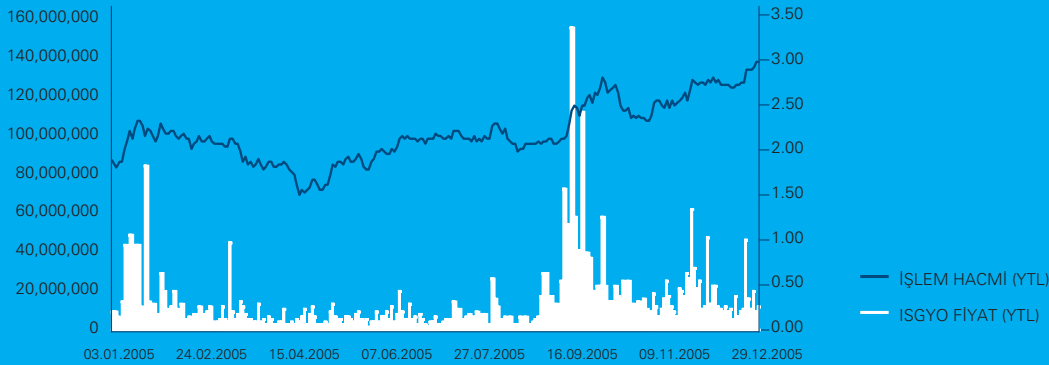
İMKB Ulusal-30 Endeksinde işlem gören Şirketimizin 2005 yılı günlük ortalama işlem hacmi 12.339.921 YTL olarak gerçekleşmiştir.

Hisse senedimizin 2005 yılı sonu kapanış fiyatı 2,96 YTL olup, yılı 2,43 YTL olan pay başı net aktif değerine göre yaklaşık %22'lik bir prim ile kapatmıştır. Net aktif değerimiz, 2005 yılında bir önceki yıla göre Türk lirası bazında yaklaşık %5 oranında artarak 803 milyon YTL'ye ulaşmıştır. Diğer tüm değişkenler sabit tutulduğunda, Kanyon Projesi'nin tamamlanması ile birlikte, net aktif değerimizde önemli bir artış olması beklenmektedir.

2005 Yılı İMKB Ulusal-100, GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Gelişimi



ISGYO 2005 Yılı Günlük İşlem Hacmi ve Fiyat Grafiği



Gayrimenkul Portföyü

Yaklaşık 210.000 m² büyüklüğünde kiralanabilir alandan oluşan portföyüyle ve yeni projeler geliştirebilecek mali gücü ile İş GYO Türkiye'de dinamik, istikrarlı ve profesyonel bir gayrimenkul piyasası yaratılmasına katkıda bulunmaktadır.





CARŞI



Gayrimenkul Portföyü

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller

- İstanbul İş Kuleleri kompleksinde yer alan Kule-2 ve Kule-3, bu iki kuleyi birbirine bağlayan platformda bulunan Kule Çarşı Alışveriş Merkezi, ticari otopark
- Ankara İş Kulesi
- Maslak Binası
- 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

- Alışveriş Merkezi, Sinema-Eğlence Bloğu, Ofis Bloğu ve Konut Bloğundan oluşan Kanyon Projesi
- Tatilya çevresindeki 35,000 m²'lik arsa üzerinde gerçekleştirilecek Real Hipermarket Projesi

Diğer Gayrimenkuller

- 4. Levent'te İş Kulelere bitişik 7.613 m²'lik proje geliştirilebilir arsa

Yaklaşık 210.000 m² büyüklüğünde kiralanabilir alandan oluşan portföyüyle ve yeni projeler geliştirebilecek mali gücü ile İş GYO Türkiye'de dinamik, istikrarlı ve profesyonel bir gayrimenkul piyasası yaratılmasına katkıda bulunmaktadır.



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 mevkiinde

Kiralanabilir Alan: 63.324 m²

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

Portföye Giriş Tarihi: 2000

Ekspertiz Değeri: 335.105.000 YTL (Otopark dahil)

2005 Kira Geliri: 20.969.982 YTL (KDV hariç)

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, Türkiye'nin ve dünyanın kültür-sanat ve iş dünyasının bulunduğu, önde gelen iş merkezleri arasında yer almaktadır.

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

4. Levent'te, İş Kuleleri kompleksi içerisinde yer alan Kule 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.

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

Arsa-1

Lokasyon: İstanbul-4. Levent, İş Kuleleri Önü

Alan: 7.613 m²

Tanım: Arsa

Portföye Giriş Tarihi: 1999

Ekspertiz Değeri: 3.235.000 YTL



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: 94.115.000 YTL

2005 Kira Geliri: 4.501.120 YTL (KDV hariç)

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.



Maslak Binası

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

Kiralanabilir Alan: 12.904 m²

Tanım: Toplam 12 kattan oluşan ofis binası

Portföye Giriş Tarihi: 2001

Ekspertiz Değeri: 34.200.000 YTL

2005 Kira Geliri: 2.625.331 YTL (KDV hariç)

Diğer Bilgiler: Lokasyonu nedeniyle ulaşım açısından avantajlı ve yüksek ticari potansiyele sahip olan bina, POAŞ ve T. İş Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.



İyi Eğlenceler



Mutlu Tatiller

ANADOLU KART

ANADOLU KART

Tatilya

Lokasyon: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Beylikdüzü mevkii

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: 56.610.000 YTL
Proje geliştirilebilir arsa: 29.990.000 YTL

2005 Kira Geliri: Tatilya binası kira geliri: 744.070 YTL (KDV hariç)

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 imkânlarının 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 imkânı Tatilya'yı eğlence konseptinde önemli bir çekim merkezi haline getirmektedir.



Seven Seas Oteli

Lokasyon: Antalya ili, Manavgat İlçesi, Sorgun Köyü, Titreyen Göl mevki

Kiralanabilir Alan: 52.699 m²

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

İşletmecisi: Avrupa'nın önde gelen tur operatörlerinden Magic Life

Portföye Giriş Tarihi: 2001

Ekspertiz Değeri: 48.070.000 YTL

2005 Kira Geliri: 5.924.186 YTL (KDV hariç)

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'ye gelen turistlerin tercih ettiği önemli turizm noktaları ile çevrelenmiş olması Seven Seas Oteli'ni yerli ve yabancı konuklar için cazip hale getirmektedir.



Solaris Plaza Alışveriş Merkezi

Lokasyon: Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi

Kiralanabilir Alan: 3.172 m²

Tanım: 30 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi

Portföye Giriş Tarihi: 2001

Ekspertiz Değeri: 10.500.000 YTL

2005 Kira Geliri: 511.533 YTL (KDV hariç)

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.



Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası

Lokasyon: Ankara ili, Altındağı ilçesi, Ulus semti

Kiralanabilir Alan: 6.418 m²

Tanım: Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

Portföye Giriş Tarihi: Aralık 2004

Ekspertiz Değeri: 20.130.000 YTL

2005 Kira Geliri: 1.899.600 YTL (KDV hariç)

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



Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası

Lokasyon: Ankara ili, Kızılay semti

Kiralanabilir Alan: 5.193 m²

Tanım: Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

Portföye Giriş Tarihi: 2004

Ekspertiz Değeri: 17.080.000 YTL

2005 Kira Geliri: 1.600.200 YTL (KDV hariç)

Diğ er 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.



Antalya Banka Hizmet Binası

Lokasyon: Antalya ili, Merkez ilçesi

Kiralanabilir Alan: 3.353 m²

Tanım: Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

Portföye Giriş Tarihi: 2004

Ekspertiz Değeri: 8.380.000 YTL

2005 Kira Geliri: 800.400 YTL (KDV hariç)

Diğer Bilgiler: Türkiye'nin eşsiz güzellikteki güney illerinden Antalya'da, lokasyonu nedeniyle ulaşım açısından avantajlı ve yüksek ticari potansiyele sahip bölgesinde bulunan banka hizmet binası 15 yıl süre ile T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.



Kanyon Projesi

Tanım: Proje, Alışveriş Merkezi, Sinema-Eğlence Bloğu, Ofis Bloğu ve Konut Bloğundan oluşmaktadır.

Proje Kapsamı: Ofis alanı, 29.903 m² olup, her biri 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 toplam 248.332 m² inşaat alanı.

Proje için Öngörülen Açılış Tarihi: 2006

Diğer Bilgiler: İş GYO tarafından hayata geçirilen; dünya mimari trendlerine yön veren öncü 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, iş ve eğlence-alışveriş"i dengeli bir tasarımla İstanbul'un merkezi Levent'te buluşturmayı hedeflemektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Portföy Tablosu

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi (Dipnot 7)	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Dipnot 6)	Portföy Değeri	Portföy Oranı	Toplam Portföy Değeri	Sigorta Değeri (Dipnot 5)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (Aylık)	Kira Bedeli (Aylık)	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	
Arsa 1	İstanbul, Beşiktaş I. Bölge, Rumelihisari 981 Ada, 629-631, 572 Parsel 7,613 m ² (Proje geliştirilebilir)	11/10/99	2.702.020	04/10/99	3.425.880	27/12/05	3.235.000	3.235.000	%0	%0							
Binalar								653.980.000	%78								
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	15/12/05	94.115.000	94.115.000	%11	21.102.492	05.10.2001 ve 10.10.2003		319.825	C Blok 18.375 USD, A ve B Blok 361.723 YTL	C Blok 01.01.2001; A ve B Blok; 01.11.2003	5 Yıl	
İstanbul İş Kulesi Kompleksi İs Kuleleri Kule-2	[Kiralanabilir] 4. Levent İstanbul Ofis Katları 34 Kat, 28.135 m ²	11/10/99	31.914.321	04/10/99	28.452.642	27/12/05	335.105.000	143.625.000	%40	198.929.216		12/07/05	720.100	572.679 USD	EK-1	EK-1	
İs Kuleleri Kule-3	4. Levent İstanbul Ofis Katları 34 Kat, 28.514 m ²	11/10/99		04/10/99	27.714.624	27/12/05	140.110.000	140.110.000	%17		12/07/05	706.050	564.477 USD	T. İş Bankası, A&B Blok; BDDK	EK-2	EK-2	
Kule Çarşu Alışveriş Merkezi	4. Levent İstanbul 8 Adet Mağaza 6.675 m ²	11/10/99		04/10/99	6.423.372	27/12/05	35.450.000	35.450.000	%4		09/06/05	139.955	149.123			EK-2	
İs Kuleleri Ticari Otopark Maslak Binası	4. Levent İstanbul Ayazaga İstanbul (Kiralanabilir) Ofis Katları 17 Kat, 12.904,21 m ²	11/10/99		04/10/99	4.388.256	27/12/05	15.920.000	15.920.000	%2	17.915.460		29/05/01	179.000	POAS 157.734 USD T. İş Bankası	POAS ve T. İş Bankası	1/4/01	5 Yıl
Tatlıya Eğlence Merkezi	İstanbul B. Cekmece II. Bölge Beykıldız mevki 21 ada, 101, 102, 103, 105 ve 107 parseller (Kiralanabilir) Eğlence Ünitesi, Otopark, TV Stüdyosu Binası	14/05/01	24.517.350	02/05/01	24.520.000	27/12/05	34.200.000	34.200.000	%4								
Seven Seas Oteli	Analya, Manavgat, Sorgun Köyü, Ayguru Mevki 52.699 m ² (Kiralanabilir)	28/06/01	60.785.307	03/04/01	59.885.000	28/12/05	86.400.000	86.400.000	%10	56.991.060	08/01/02	15.000		Maktu İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1/1/02	1 Yıl	
Solaris Plaza	Muşla, Marmaris, Kemeraltı Mah. Uzunyüzlü Mevki 3.172 m ² (Kiralanabilir)	28/06/01	6.491.120	19/03/01	6.394.000	26/12/05	10.500.000	10.500.000	%1	2.639.730	24/10/03	28.680	34.457		EK-3	EK-3	
Ankara - Merkez Banka Hizmet Binası	Ankara-Merkez Fevzipasa Mah. 796 ada, 5 parsel, betonarme kararlı, bina garaj ve arsa	28/12/04	19.000.000	20/09/04	19.000.000	15/12/05	20.130.000	20.130.000	%2	11.098.716	20/09/04	158.300	158.300	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1/05	15 Yıl	
Ankara - Kızılay Banka Hizmet Binası	Ankara-Kızılay, Kızılay Mah. Çankaya İcresi, 3 Bölge (5193 m ²) (Kiralanabilir) 13 katlı bina	29/12/04	16.000.000	31/08/04	16.000.000	15/12/05	17.080.000	17.080.000	%2	4.158.678	31/08/04	133.350	133.350	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1/05	15 Yıl	
Analya - Banka Hizmet Binası	Analya-Merkez Balbey Mah. 3.353 m ² , 7 katlı bina	29/12/04	8.000.000	31/08/04	8.000.000	07/12/05	8.380.000	8.380.000	%1	2.321.966	31/08/04	66.700	66.700	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1/05	15 Yıl	
Diğer Gayrimenkuller								0	%0								
Gayrimenkul Projeleri İstanbul Kanyon Projesi (Dipnot 2)		24/01/01	22.660.166	24/10/00	21.000.000	27/12/05	209.935.000	120.284.824	%14	120.284.824							
4. Levent İstanbul Konut, Ofis, Sinema, Otopark (Konular satılabilir, ofis ve alışveriş merkezi kiralanabilir) Gayrimenkul Dayalı Haklar								0	%0								
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								777.499.824	%93								
İSTİRAKLAR	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti					Portföy Değeri	Portf. Oranı	Top. Değeri							
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Sti.	Gayrimenkul genel idare hizmetleri ve pazarlama faal. hizmetleri	06/10/04	50.000					50.000	%0								
İSTİRAKLAR TOPLAMI								50.000	%0								

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Portföy Tablosu

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bleşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (YTL)	Portföy Toplam Portföy Değeri (YTL)	Değer Oranı
Tahvil ve Bonolar									
TRB030506T14	YTL	27/7/05	1.156.272	1.300.000		3/5/06	95.522	22.889.652	%3
TRB041006T16	YTL	23/11/05	4.348.451	4.900.000		4/10/06	90.240	4.421.760	%1
TRT061206T12	YTL	7/12/05	1.751.320	2.000.000		6/12/06	88.288	1.765.760	%0
TRT240506T19	YTL	15/9/05	1.264.815	1.400.000		24/5/06	94.785	1.326.990	%0
TRT090806T15	YTL	31/8/05	2.082.520	2.400.000		9/8/06	92.091	2.210.184	%0
TRT090806T15	YTL	6/9/05	1.307.607	1.500.000		9/8/06	92.091	1.381.365	%0
TRT090806T15	YTL	15/9/05	701.514	800.000		9/8/06	92.091	736.728	%0
TRT270906T12	YTL	15/9/05	1.548.088	1.800.000		27/9/06	90.523	1.627.414	%0
XS0104453617	EURO	19/10/04	4.765.104	4.000.000		30/11/06	105.75	6.715.125	%1
XS0104453618	EURO	21/10/04	1.036.083	870.000		30/11/06	105.75	1.460.540	%0
Yatırım Fonları									
İş Bankası, 801 B Tipi Likit Fon	YTL		35.988	484 Adet			74.355389	35.988	%0
Vadeli / Vadessiz Döviz Tevdiat	YTL		35.988	484 Adet			74.355389	35.988	%0
Vadeli	EURO	06/12/05	524.393,01		3,04	05/01/06		832.474	%0
Vadeli	EURO	05/12/05	1.047.684,84		3,04	04/01/06		1.666.375	%0
Vadeli	EURO	08/12/05	751.541,06		3,04	06/01/06		1.193.071	%0
Vadeli	EURO	07/12/05	522.038,68		3,04	06/01/06		828.736	%0
Vadeli	EURO	19/12/05	3.252.382,68		3,04	18/01/06		5.163.158	%1
Vadeli	USD	30/12/05	680.835,78		3,30	30/01/06		913.545	%0
Vadeli	USD	27/12/05	15.576.863,87		4,85	27/01/06		20.901.036	%2
Vadeli	USD	23/12/05	997.463,50		3,30	23/01/06		1.338.397	%0
Vadeli	USD	15/12/05	2.484.930,90		3,30	15/01/06		3.334.280	%0
Vadeli	USD	19/12/05	1.576.391,01		3,30	19/01/06		2.115.201	%0
Vadessiz	USD	27/12/05	66.420,00					89.122	%0
Vadeli YTL Mevduat								0	%0
Ters Repo									
YTL	30/12/05	90.571			15,27	02/01/06		90.571	%0
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								61.391.606	%7
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								838.941.430	%100
HAZIR DEĞERLER								34	
ALACAKLAR								2.463.778	
Diğer Aktifler								7.237.103	
BORÇLAR (Dipnot 8)								45.616.565	
NET AKTİF DEĞER								803.025.781	
PAY SAYISI (Ade)								329.966.000	
PAYBASİ NET AKTİF DEĞERİ (YTL)								2,43	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI								2,94	
Diğer Bilgiler									
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları:		2006	2007	2008	2009	2010	...		
İstanbul Kanyon Projesi (Dipnot 3.4)	YTL	28.965.638							
	USD	21.483.081							
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar:									
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Vadesi	Para Oranı	Açıklamalar				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	YTL	43.677	43.677		Süresiz teminat mektubu (3 adet)				
Rehin, İpotek ve Teminatlar İlişkin Açıklamalar:									
Yoktur.									
Yoktur.									
Yoktur.									
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler:									
Yoktur.									

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Denetimden Sorumlu Komitenin Beyanı

Şirketimizin 1 Ocak 2005-31 Aralık 2005 dönemini kapsayan faaliyetleri ile ilgili olarak Denetim Serbest Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenen mali tabloların, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Seri: XI, No: 25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"e uygun olarak Şirket'in yasal kayıtlarına yapılan düzeltmeleri ve sınıflamaları da içerecek şekilde hazırlanmış olduğu ve yasal defterlerin ve kanuni mali tabloların ise Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen ilkelere uygun olarak düzenlendiğini beyan ederiz.

Üye
Emre Cankorel



Üye
Kemal Şahin



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 2005 Yılı Kâr Dağıtım Önerisi (YTL)

Şirketimizin 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına göre hazırlanan mali tablolarında net dönem kârı 34.094.657.-YTL; Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarda ise 17.405.741.-YTL'dir.

SPK'nın 25.02.2005 tarih ve 7/242 sayılı kararı gereği, 2005 yılı kâr dağıtımında yasal kayıtlarımız esas alınacaktır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Kârın Dağıtılması ve İhtiyat Akçesi" ile ilgili 30. maddesi gereği, safi kârın aşağıda gösterilen şekilde nakit olarak dağıtılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

A-DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI

1-DÖNEM KÂRI	17.405.741
2-GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	
3-ÖDENECEK VERGİLER	
Kurumlar Vergisi	
Gelir Vergisi Stopajı	
Diğer Vergi ve Benzerleri	
4-I.TERTİP YASAL YEDEK AKÇE	870.287
5-GERÇEKLEŞMEMİŞ SERMAYE KAZANÇLARI	533.400
NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	16.002.054

6-ORTAKLARA I.TEMETTÜ	16.002.054
-Adi Hisse Senedi Sahiplerine	
-İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	
7-MEMUR VE İŞÇİLERE TEMETTÜ	
8-YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ	
9-ORTAKLARA II.TEMETTÜ	
-Adi Hisse Senedi Sahiplerine	
-İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	
10-İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK	
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	0,0527,- YTL / %5,27
2- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahipleri	

D-HİSSE BAŞINA KÂR PAYI (YTL/%)

1- Adi Hisse Senedi Sahipleri	0,0484,- YTL / %4,84
2- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahipleri	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

2005 Yılı 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	Tuncay Güler Sezai Sevgin Haluk Giray Denetçiler olağan genel kurul tarihine kadar seçilmiş olup, şirket ortağı değildirler.
Katılan 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	2005 yılı içerisinde 2 kez yasaya uygun olarak vezne sayımı yapılmış olup, kaydı 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. Genel Kurulu'na:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2005-31.12.2005 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 31.12.2005 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2005-31.12.2005 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

Tuncay Güler

Sezai Sevgin

Haluk Giray

Denetim Raporu



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 Ocak-31 Aralık 2005 Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu

1. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan muhasebe ilkelerine göre düzenlenmiş konsolide (oransal konsolidasyon yöntemine göre) bilançosunu ve bu tarihte sona eren döneme ait konsolide (oransal konsolidasyon yöntemine göre) gelir, özkaynak değişim ve nakit akım tablolarını incelemiş bulunuyoruz. 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, sözkonusu mali tablolar Şirket'in 31 Aralık 2005 tarihindeki gerçek mali durumunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gerçek faaliyet sonucunu, mevzuata ve SPK tarafından yayımlanmış genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine (Not 2) uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.

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



Hasan Kılıç
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 17 Şubat 2006

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre) Bilanço
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası (YTL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	"Dipnot Referansları"	31.12.2005	31.12.2004
VARLIKLAR			
Cari / Dönen Varlıklar			
Hazır Değerler	4	70.650.953	66.780.784
Menkul Kıymetler (net)	5	38.502.663	37.020.398
Ticari Alacaklar (net)	7	22.947.411	22.285.386
Finansal Kiralama Alacakları (net)		1.979.523	525.879
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	-	-
Diğer Alacaklar (net)	10	475.793	275.662
Canlı Varlıklar (net)		5.694.989	5.544.506
Stoklar (net)		-	-
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar (net)		-	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	11	-	-
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	12	1.050.574	1.128.953
Cari Olmayan / Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar (net)	7	771.060.421	733.607.056
Finansal Kiralama Alacakları (net)		-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	-	-
Diğer Alacaklar (net)	10	-	-
Finansal Varlıklar (net)	13	-	-
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	14	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	15	620.132.386	617.182.331
Maddi Varlıklar (net)	16	150.856.211	116.317.595
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	17	71.824	88.257
Ertelenen Vergi Varlıkları	11	-	-
Diğer Cari Olmayan/Duran Varlıklar	12	-	18.873
TOPLAM VARLIKLAR		841.711.374	800.387.840
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Boçlar (net)	6	46.083.448	2.133.776
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları (net)	6	-	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	-	-
Ticari Borçlar (net)	7	36.886	377.562
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	803.641	565.572
Alınan Avanslar	18	-	-
Devam Eden İnşaat Sözleşmeleri Hakediş Bedelleri (net)		-	-
Borç Karşılıkları	20	3.344	304
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	11	-	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10	45.239.577	1.190.338
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar (net)	6	110.218	19.903.634
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	-	-
Ticari Borçlar (net)	7	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	-	-
Alınan Avanslar	18	-	-
Borç Karşılıkları	20	108.184	75.587
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	11	2.034	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10	-	19.828.047
ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR	21	-	-
ÖZSERMAYE		795.517.708	778.350.430
Sermaye	22	329.966.000	329.614.634
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	22	-	-
Sermaye Yedekleri	23	344.148.611	343.744.469
Hisse Senetleri İhraç Primleri		423.981	19.839
Hisse Senedi İptal Kârları		-	-
Yeniden Değerleme Fonu		-	-
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu		-	-
Öz Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkları		343.724.630	343.724.630
Kâr Yedekleri	24	1.566.511	371.190
Yasal Yedekler		1.095.099	-
Statü Yedekleri		-	-
Olağanüstü Yedekler		571	-
Özel Yedekler		470.841	371.190
Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Net Dönem Kârı/Zararı		34.094.657	104.173.496
Geçmiş Yıllar Kâr/Zararları	25	85.741.929	446.641
TOPLAM ÖZ SERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER		841.711.374	800.387.840

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)
Gelir Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası (YTL) cinsinden ifade edilmiştir.)

GELİR TABLOSU (YTL)	Dipnot Referansları	01 Ocak-31 Aralık 2005
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		
Satış Gelirleri (net)	33	39.535.502
Satışların Maliyeti (-)	33	(22.177.642)
Hizmet Gelirleri (net)	33	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/faiz+temettü+kira (net)	33	41.654
BRÜT ESAS FAALİYET KÂRİ/ZARARI		17.399.514
Faaliyet Giderleri (-)	34	(3.912.611)
NET ESAS FAALİYET KÂRİ/ZARARI		13.486.903
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Kârlar	35	27.118.263
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	35	(6.500.110)
Finansman Giderleri (-)	36	0
FAALİYET KÂRİ/ZARARI		34.105.056
Net Parasal Pozisyon Kâr/Zararı	37	0
ANA ORTAKLIK DIŞI KÂR/ZARAR	21	0
VERGİ ÖNCESİ KÂR/ZARAR		34.105.056
Vergiler	38	(10.399)
NET DÖNEM KÂRİ/ZARARI		34.094.657
HİSSE BAŞINA KAZANÇ	39	0.1033

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)

Özsermaye Değişim Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası (YTL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	SERMAYE	HISSE SENEDİ İHRAC PRİMİ	ÖZSERMAYE ENFLASYON DÜZELTME FARKLARI	YASAL YEDEKLER	OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER	ÖZEL YEDEKLER	NET DÖNEM KÂRI	GEÇMİŞ YILLAR KÂRLARI	TOPLAM
	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL
1 Ocak 2005 Tarihi İtibariyle									
Transferler	329.614.634	19.839	343.724.630	-	-	371.190	104.173.496	446.641	778.350.430
Sermaye Artırımı	351.366	-	-	-	-	-	-	-	351.366
Hisse Satış Kârı	-	404.142	-	-	-	-	-	-	404.142
Yasal Yedekler	-	-	-	1.095.099	-	-	-	(1.095.099)	0
Olağanüstü Yedekler	-	-	-	-	571	-	-	(571)	0
Özel Yedeklere Transfer	-	-	-	-	-	451.660	-	(451.660)	0
Geçmiş Yıllar Kârlarına Transfer	-	-	-	-	-	(352.009)	(104.173.496)	104.525.505	0
Ödenen Temettü	-	-	-	-	-	-	-	(17.682.887)	(17.682.887)
Net Dönem Kârı	-	-	-	-	-	-	34.094.657	-	34.094.657
31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle	329.966.000	423.981	343.724.630	1.095.099	571	470.841	34.094.657	85.741.929	795.517.708

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide (Oransal Konsolidasyon Yöntemine Göre)

Nakit Akım Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası (YTL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak-31 Aralık 2005	
	Not	YTL
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
Net dönem kârı		34.094.657
Net dönem kârını işletme faaliyetlerinden elde edilen Nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:		
Maddi varlıkların amortismanı	16	69.305
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanı	15	19.078.453
Maddi olmayan varlıkların amortismanı	17	32.883
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	15, 35	(14.745.140)
Diğer gayrimenkullerle ilgili konusu kalmayan karşılıklar	16, 35	(29.161)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı		(2.171)
Diğer gayrimenkuller satış zararı		58.468
Maddi olmayan varlık satış zararı	17	397
Kıdem tazminatı karşılığı	20	39.784
Vergi karşılığı	38	10.399
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit akımı		38.607.874
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	40	22.411.578
Faaliyetlerden elde edilen nakit		61.019.452
Ödenen vergiler	20	(5.324)
Ödenen kıdem tazminatı	20	(7.187)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit		61.006.941
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
Menkul kıymetlerdeki değişim (net)	5	(662.025)
Maddi varlık alımları	16	(34.674.728)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları (net)	15	(7.340.642)
Satılan yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen nakit		59.445
Satılan diğer gayrimenkullerden elde edilen nakit		37.500
Maddi olmayan varlık alımları	17	(16.847)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		(42.597.297)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
Sermaye artırımı	22	351.366
Hisse senedi ihraç primlerindeki değişim	23	404.142
Ödenen temettüleri		(17.682.887)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit		(16.927.379)
HAZIR DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		1.482.265
DÖNEM BAŞI HAZIR DEĞERLER	4	37.020.398
DÖNEM SONU HAZIR DEĞERLER	4	38,502,663

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in 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. MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Şirket mali tablolarını, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine (SPK Muhasebe Standartları) uygun olarak hazırlamaktadır.

Mali Tabloların Hazırlanma Esasları:

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi:

1 Ocak 2005 tarihinden önceki dönemlerde düzenlenen mali tablolarda, Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişiminin gösterilmesi amacıyla, Seri: XI, No: 20 "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ" Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ hükümlerince öngörüldüğü üzere genel fiyat endeksleri kullanılarak enflasyon düzeltmeleri yapılmıştır. Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ, hiperenflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini öngörmektedir.

SPK'nın 17.03.2005 tarih ve 11/367 sayılı toplantısında, Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ'in 6'ncı maddesi ile Seri: XI, No: 25 sayılı Tebliğ'in buna tekabül eden 375'inci maddesi uyarınca, yüksek enflasyon döneminin sona erdiği; ayrıca, yüksek

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

enflasyon döneminin devamına ilişkin diğer emarelerin de büyük ölçüde ortadan kalktığı hususları çerçevesinde, 2005 yılında mali tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulamasına son verilmesine karar verilmiş, dolayısıyla 31 Aralık 2005 tarihli mali tablolarda enflasyon muhasebesi uygulanmamıştır.

31 Aralık 2004 tarihi itibariyle Şirket'in mali tabloları Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ'e göre enflasyon etkilerinin düzeltilmesini ve Türk Lirası'nın cari satın alma gücündeki değişimlerini içermektedir. Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ, hiperenflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini öngörmektedir.

31 Aralık 2004 tarihi itibariyle enflasyona göre yapılan düzeltmeler, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan toptan eşya fiyat endeksi (TEFE) endeksleri kullanılarak endekslenmiştir.

31 Aralık 2004 tarihi itibariyle ekte sunulan konsolide mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

	Endeks	Katsayı
31 Aralık 2001	4.951,7	1,697155
31 Aralık 2002	6.478,8	1,297123
31 Aralık 2003	7.382,1	1,138402
31 Aralık 2004	8.403,8	1,000000

Türk Parası'nın Amerikan Doları karşısındaki yıllık değişiminin, Türkiye'deki toptan eşya fiyat endeksiyle karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

Yıllar:	2005	2004	2003	2002	2001	2000
ABD Doları değişim oranı (%)	(0,02)	(3,9)	(14,6)	13,5	114,3	24,4
TEFE enflasyon oranı (%)	4,5	13,8	13,9	30,8	88,6	32,7

31 Aralık 2005 tarihi itibariyle Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan dolar kuru 1 Amerikan Doları= 1,3418 YTL'dir (31 Aralık 2004: 1 Amerikan Doları= 1,3421 YTL).

31 Aralık 2004 tarihi itibariyle Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ'e göre endeksleme işlemleri ana hatları ile aşağıdaki gibidir:

- 31 Aralık 2004 tarihi itibari ile satınalma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler 31 Aralık 2004 tarihli genel fiyat endeksi (TEFE) katsayıları kullanılarak endekslenmiştir.
- 31 Aralık 2004 tarihli mali tablolardaki parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamıştır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- 31 Aralık 2004 tarihli konsolide mali tablolardaki parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi ve maddi olmayan varlıklar ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmiştir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle, gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir. 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle, parasal olmayan bilanço kalemlerinin düzeltilmesine bağlı amortisman, sabit kıymet satış kârı/(zararı) gibi özellik taşıyan gelir tablosu kalemleri endekslenmiş değerleriyle gelir tablosunda yer almıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

- 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle, net parasal pozisyon üzerinden gelen enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kâra dahil edilmiştir.

Yeni Türk Lirası:

1 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe giren 5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti'nin Para Birimi Hakkında Kanun ile bu tarihten itibaren Türkiye Cumhuriyeti'nin yeni para birimi "Yeni Türk Lirası" (YTL) ve alt birimi ise "Yeni Kuruş" (YKr) olarak tanımlanmıştır. Söz konusu Kanun 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. SPK'nın 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 konsolide mali tablolar YTL cinsinden hazırlanmıştır.

Konsolidasyon Esasları:

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Mali Tablolarının Düzeltilmesi:

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihli açılış konsolide mali tablolarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımladığı Seri: XI, No: 25 sayılı Tebliğ uyarınca aşağıdaki düzeltme kayıtları yapılmıştır.

Düzeltilme Kaydı	YTL
Menkul kıymetler düzeltmesi	389.022
Kıdem tazminatı düzeltmesi	57.619
Toplam	446.641

Cari dönem mali tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler, gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmaktadır.

Netleştirme

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

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

a. Hasılat:

Şirket'in hasılatı dönem içinde elde edilen kira gelirlerinden oluşmakta olup, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

b. Maddi Varlıklar:

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

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

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

c. Maddi Olmayan Varlıklar:

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

Maddi olmayan varlık itfa payları gelir tablosunda, ilgili varlıkların tahmini ekonomik ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa oranı yıllık %20'dir.

d. Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

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

e. Borçlanma Maliyetleri:

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

f. Finansal Araçlar:

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

Finansal borçlar: Finansal borçlar, kullanıldıkları tarihte sabitlenen faiz oranlarına tabidir. Banka kredileri elde edilen nakit tutarından muhasebeleştirilir. Finansman giderleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir ve oluştukları dönemde ödenmeyen kısım bilançodaki kredi tutarına eklenir.

Kredi Riski

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

Piyasa Riski

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

Likidite Riski

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

g. İşletme Birleşmeleri:

Bulunmamaktadır.

h. Kur Değişiminin Etkileri:

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TP dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Parası'na çevrilmiştir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Parası'na çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil/tehdyelerinden kaynaklanan kambiyo kârları/zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

ı. Hisse Başına Kazanç:

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

i. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

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

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

j. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar:

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

k. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

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

l. Kiralama İşlemleri:

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

m. İlişkili Taraflar:

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

n. Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması:

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

o. Durdurulan Faaliyetler:

Bulunmamaktadır.

p. Devlet Teşvik ve Yardımları:

Bulunmamaktadır.

r. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Şirket'in mülkiyetindeki Ankara İş Kule Binası, İstanbul İş Kuleleri Kompleksi, Seven Seas Oteli, Maslak Petrol Ofisi Binası, Tatilya Eğlence Merkezi, Solaris Plaza, İş Bankası'nın Ankara Merkez ve Kızılay Şube Binaları ile Antalya Merkez Şube Binası kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu için, bilanço tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak gösterilmiştir. Bu gayrimenkullerin dışındaki, Şirket'in kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

ile gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkuller ise maddi varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

s. Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. Maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kazançları, geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinin 6/a fıkrası ve Bakanlar Kurulu Kararı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak vergi tevkifatı oranı %0 olarak belirlenmiştir.

t. Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatları:

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

u. Emeklilik Planları:

Bulunmamaktadır.

v. Tarımsal Faaliyetler:

Bulunmamaktadır.

y. Nakit Akım Tablosu:

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

z. Menkul Kıymetler:

Şirket, menkul kıymetler portföyünü aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır:

Alım satım amaçlı finansal varlıklar:

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

4. HAZIR DEĞERLER

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
Kasa	81	3
Vadesiz mevduat	93.655	26.958
Vadeli mevduat	38.408.927	36.993.437
	38.502.663	37.020.398

Vadeli Mevduat:

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2005 YTL
YTL	%14,22	2.01.2006	90,571
ABD Doları	%3,25 - 4,75	15.1.2006-30.1.2006	28.622.695
Euro	%3,00	4.1.2006-18.01.2006	9.695.661
			38.408.927

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2004 YTL
YTL	%18,00	03.01.2005	3.501.415
ABD Doları	%3,00	06.01.2005-31.01.2005	30.689.903
Euro	%3,00 - 3,50	06.01.2005-31.01.2005	2.802.119
			36.993.437

5. MENKUL KIYMETLER (NET)

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar	22.947.411	22.285.386
	22.947.411	22.285.386

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

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar	Maliyet YTL	31 Aralık 2004 Makul Değeri YTL	Kayıtlı Değeri YTL
Euro tahvil	10.458.574	9.926.688	9.926.688
Hazine bonosu	1.692.460	1.796.320	1.796.320
Devlet tahvili	6.461.037	6.573.706	6.573.706
Yatırım fonu	3.951.757	3.988.672	3.988.672
	22.563.828	22.285.386	22.285.386

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle finansal borç bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (NET)

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
Ticari Alacaklar:		
Müşterilerden alacaklar	189.293	429.728
Alacak senetleri	1.835.530	98.275
Ticari alacak ve alacak senetleri reeskontu (-)	(46.160)	(2.717)
Verilen depozito ve teminatlar	860	593
	1.979.523	525.879
Ticari Borçlar:		
Satıcılara borçlar	36.886	377.562
	36.886	377.562

8. FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI VE BORÇLARI (NET)

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle finansal kiralama alacak ve borcu bulunmamaktadır.

9. İLİŞKİLİ TARAF LARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
İlişkili taraflardan alacaklar		
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	-	3.148
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	475.792	272.514
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	1	-
	475.793	275.662
İlişkili taraflara borçlar		
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	22.035
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	560.639	543.486
Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş.	159.521	-
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	40.029	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	33.457	-
Personele borçlar	847	51
Diğer	9.148	-
	803.641	565.572

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

	2005 YTL
İlişkili taraflardan kira gelirleri	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	4.817.079
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.148.756
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.468.755
Destek Reasürans A.Ş.	72.070
İş Faktoring A.Ş.	135.050
İş Finansal Kiralama A.Ş.	652.903
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.862.576
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.098.749
T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	9.034.148
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	60.186
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	120.078
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	159.874
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	146.327
Camış Menkul Değerler A.Ş.	111.671
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	148.733
Petrol Ofisi A.Ş.	2.534.848
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	1.615
	24.573.418
İlişkili taraflardan kat mülkiyeti devri ile ilgili elde edilen gelirler	
Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş.	4.200.157
	4.200.157
İlişkili taraflardan mevduat faiz gelirleri	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.397.613
	1.397.613
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri	
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.370.640
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-
	1.370.640
İlişkili taraflara ödenen bina işletim ve yönetim ücreti	
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	793.725
	793.725
İlişkili taraflara ödenen banka komisyon ve havale giderleri	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	9.540
	9.540
İlişkili taraflara ödenen komisyon giderleri	
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	65.433
	65.433

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

İlişkili taraflara ödenen internet servis sağlama giderleri

İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	19.942
	19.942

İlişkili taraflara ödenen yönetim ve denetim kurulu ücreti

Türkiye İş Bankası A.Ş.	181.760
	181.760

İlişkili taraflara ödenen sermaye artırım komisyon bedeli

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	72.998
	72.998

10. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
DİĞER ALACAKLAR		
Kısa vadeli diğer alacaklar	9.627	5.737
Devreden KDV	397.493	-
İndirilecek KDV	1.047.382	403.888
İş avansları	4.240.487	5.134.881
	5.694.989	5.544.506

DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER		
Ödenecek vergi ve fonlar	709.381	326.650
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	52.311	17.436
Hesaplanan KDV	502.313	628.723
Gelecek aylara ait kira gelirleri	411.913	217.370
Gelecek aylara ait diğer gelirler (*)	43.553.715	-
Gider tahakkukları	7.717	159
Diğer çeşitli borçlar	2.227	-
	45.239.577	1.190.338

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler		
Gelecek aylara ait diğer gelirler (*)	-	19.828.047

(*) Kanyon Kompleksi kapsamında satışları sürdürülen ve inşaatı devam eden konutların teslimatı 30 Haziran 2006 tarihinde yapılacağından ve konutların sahipliğinin henüz Şirket'in üzerinden alıcısına devredilmemiş olmasından dolayı bu döneme kadar yapılan satış hasılatlarının Şirket'e isabet eden %50'lik kısmı cari dönemde gelecek aylara ait gelirler hesabı altında muhasebeleştirilmiş ve gelir tablosu ile ilişkilendirilmemiştir.

11. ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (NET)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

Şirket'in oransal konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilen iştirakinin vergiye esas yasal mali tabloları ile Seri: XI, No: 25 sayılı Tebliğe göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile SPK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar amortisman farkları ve kıdem tazminatı karşılığı tutarları üzerinden hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi hesaplamasında %30 oranı kullanılmıştır.

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
Ertelenmiş vergiye baz teşkil eden zamanlama farklılıkları:		
Maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürlerindeki farklılıklar	9.393	-
Kıdem tazminatı karşılığı	(2.613)	-
	6.780	-
Ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasifleri:		
Maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürlerindeki farklılıklar	2.818	-
Kıdem tazminatı karşılığı	(784)	-
Ertelenmiş vergi pasifi	2.034	-
Ertelenmiş vergi pasifi hareketleri:		
1 Ocak, açılış bakiyesi	-	-
Parasal kayıp	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	2.034	-
31 Aralık, kapanış bakiyesi	2.034	-

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

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
DİĞER CARİ VE DÖNEN VARLIKLAR		
Peşin ödenen sigorta giderleri	960.629	1.067.785
Peşin ödenen personel giderleri ve diğer giderler	89.945	61.168
	1.050.574	1.128.953
DİĞER CARİ OLMAYAN VE DURAN VARLIKLAR		
Peşin ödenen sigorta giderleri	-	18.873
	-	18.873

13. FİNANSAL VARLIKLAR (NET)

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle finansal varlık bulunmamaktadır.

14. POZİTİF/NEGATİF ŞEREFİYE (NET)

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle pozitif/negatif şerefiye bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (NET)

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

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

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 39.535.502 Yeni Türk Lirası kira geliri elde etmiş; karşılığında bu gayrimenkuller için 705.790 Yeni Türk Lirası tutarında işletme giderlerine katlanmıştır. Bilanço tarihi itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin, satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

Tatilya Eğlence Merkezi YTL	Solaris Plaza YTL	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi YTL	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi YTL	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi YTL	Toplam YTL
97.057.233	11.437.135	19.000.000	16.240.000	8.000.000	689.720.963
60.806	35.884	-	-	13.357	7.340.642
-	(1.684)	-	-	-	(70.697)
4.429.926	375.880	-	-	-	14.745.140
101.547.965	11.847.215	19.000.000	16.240.000	8.013.357	711.736.048
11.784.355	1.045.356	31.667	27.067	13.333	72.538.632
3.363.610	301.871	380.000	324.800	160.187	19.078.453
-	(12)	-	-	-	(13.423)
15.147.965	1.347.215	411.667	351.867	173.520	91.603.662
85.272.878	10.391.779	18.968.333	16.212.933	7.986.667	617.182.331
86.400.000	10.500.000	18.588.333	15.888.133	7.839.837	620.132.386

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

16. MADDİ VARLIKLAR (NET)

	Makina ve Ekipman YTL	Taşıtlar YTL	Demirbaşlar YTL	Diğer Gayrimenkuller (*) YTL	Toplam YTL
Maliyet değeri					
1 Ocak 2005 açılış bakiyesi	87.841	81.242	339.205	116.047.798	116.556.086
Alımlar	517	-	75.998	34.598.213	34.674.728
Çıkışlar	-	-	-	(95.968)	(95.968)
Konusu Kalmayan Değer Düşüşü	-	-	-	29.161	29.161
31 Aralık 2005 kapanış bakiyesi	88.358	81.242	415.203	150.579.204	151.164.007
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2005 açılış bakiyesi	63.463	24.827	150.201	-	238.491
Dönem gideri	13.036	16.248	40.021	-	69.305
Çıkışlar	-	-	-	-	-
31 Aralık 2005 kapanış bakiyesi	76.499	41.075	190.222	-	307.796
31 Aralık 2004 itibariyle net defter değeri	24.378	56.415	189.004	116.047.798	116.317.595
31 Aralık 2005 itibariyle net defter değeri	11.859	40.167	224.981	150.579.204	150.856.211

(*) Diğer gayrimenkuller, geliştirilmekte olan gayrimenkul projelerinin maliyetlerinden ve İş Kuleleri önündeki arsalardan oluşmaktadır. SPK'nın Seri: XI, No: 25 sayılı tebliğinin 27. kısmının 1. bölümünde yer alan 587. madde uyarınca gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte ve geliştirilmekte olan gayrimenkuller, inşaat ve geliştirme prosedürü tamamlanıncaya kadar Maddi Varlıklar Kısmında yer alan hükümlere tabidir.

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
İstanbul, Beşiktaş, I. Bölge 81 pafta, 981 ada, 572-629-630-631 nolu parseldeki arsa bedeli	18.687.546	18.687.546
İstanbul, Şişli 303 pafta, 1946 ada, 136 parseldeki arsa bedeli (Kanyon Projesi)	63.250.980	63.250.980
İnşaat giderleri	68.334.387	36.333.062
Etüd ve proje giderleri	4.045.203	3.855.217
Arazi düzenlemesi giderleri	3.761.539	3.761.539
Diğer	8.810.288	6.499.354
	166.889.943	132.387.698
Değer düşüklüğü karşılığı (-)	(16.310.739)	(16.339.900)
Toplam	150.579.204	116.047.798

Değer Düşüklüğü Karşılığı Hareketi:

	2005 YTL	2004 YTL
1 Ocak açılış bakiyesi	(16.339.900)	(25.522.849)
Dönem gideri	-	-
Dönemde serbest kalan	29.161	6.079.984
Parasal kazanç/(kayıp)	-	3.102.965
31 Aralık kapanış bakiyesi	(16.310.739)	(16.339.900)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

17. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR (NET)

	Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri YTL	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar YTL	Toplam YTL
Maliyet değeri			
1 Ocak 2005 açılış bakiyesi	661	162.120	162.781
Alımlar	-	16.847	16.847
Çıkışlar	(661)	-	(661)
31 Aralık 2005 kapanış bakiyesi	-	178.967	178.967
Birikmiş itfa payları			
1 Ocak 2005 açılış bakiyesi	132	74.392	74.524
Dönem gideri	132	32.751	32.883
Çıkışlar	(264)	-	(264)
31 Aralık 2005 kapanış bakiyesi	-	107.143	107.143
31 Aralık 2004 itibariyle Net Defter Değeri	529	87.728	88.257
31 Aralık 2005 itibariyle Net Defter Değeri	-	71.824	71.824

18. ALINAN AVANSLAR

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle alınan avans bulunmamaktadır.

19. EMEKLİLİK PLANLARI

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle emeklilik planları bulunmamaktadır.

20. BORÇ KARŞILIKLARI

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
Kısa vadeli:		
Kurumlar vergisi karşılığı (Not: 38)	8.364	304
Peşin ödenen vergi (-)	(5.020)	-
	3.344	304
Uzun vadeli:		
Kıdem tazminatı karşılığı	108.184	75.587
	108.184	75.587

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, 2005 senesi için aylık 1.727,15 Yeni Türk Lirası tavanına tabidir (2004: 1.574 Yeni Türk Lirası).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

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

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

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

Kıdem tazminatı yükümlülükleri, yıllık %6,175 enflasyon ve %12 iskonto oranı tahmin edilerek hesaplanan yıllık yaklaşık %5.49 reel iskonto oranı kullanılarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2004: %5,45)

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
Dönem başı itibariyle	75.587	63.320
Dönem gideri	39.784	39.173
Ödenen kıdem tazminatı	(7.187)	(20.127)
Parasal kazanç	-	(6.779)
Dönem sonu itibariyle	108.184	75.587

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

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle ana ortaklık dışı paylar ve ana ortaklık dışı kâr/zarar bulunmamaktadır.

22. SERMAYE/KARŞILIKLI İŞTİRAK SERMAYE DÜZELTMESİ

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)	31 Aralık 2005 YTL	(%)	31 Aralık 2004 YTL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	42,23	139.360.970	50,93	167.867.885
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,12	23.455.279	7,12	23.455.279
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	15.748.446	4,78	15.748.446
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	2,05	6.774.194	2,06	6.774.194
Diğer	4,25	14.037.712	4,25	14.037.712
Halka Açık Kısım	39,58	130.589.399	30,86	101.731.118
Tarihi değerle sermaye	100,00	329.966.000	100,00	329.614.634

Kanyon Yön. İşl. Paz. Ltd. Şti	(%)	31 Aralık 2005 YTL	(%)	31 Aralık 2004 YTL
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	50,00	50.000	50,00	50.000
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	50,00	50.000	50,00	50.000
Tarihi değerle sermaye	100,00	100.000	100,00	100.000

Şirket'in sermayesi her biri 1 YTL itibari değerinde 329.966.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 471.380 YTL'lik bölümü nama yazılı A grubu, 74.831.575 YTL'lik bölümü nama yazılı B grubu ve 254.663.045 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

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. Kanyon'daki Şirket'e ait 50.000 Yeni Türk Lirası tutarındaki sermaye karşılıklı iştirak sermaye eliminasyonu sırasında ekli konsolide mali tablolarda elimine edilmiştir.

23. SERMAYE YEDEKLERİ

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
Hisse senedi ihraç primleri	423.981	19.839
Özsermaye enflasyon düzeltme farkları	343.724.630	343.724.630
	344.148.611	343.744.469

24. KÂR YEDEKLERİ

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle kâr yedekleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
Özel yedekler	470.841	371.190
Yasal Yedekler	1.095.099	-
Olağanüstü Yedekler	571	-
	1.566.511	371.190

Özel yedekler, SPK'nın Seri: IV, No:27 sayılı Tebliği uyarınca 2001 yılı kârının hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak yedeklere aktarılan 19.181 YTL ve 2004 yılı kârının hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak yedeklere aktarılan 451.660 YTL'den oluşmaktadır.

25. GEÇMİŞ YIL KÂR/ZARARI

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
Geçmiş yıllar kârları	85.741.929	446.641
	85.741.929	446.641

26. YABANCI PARA POZİSYONU

31 Aralık 2005 tarihi itibariyle yabancı paralar veya yabancı paralarla temsil edilen alacak ve borçlar aşağıda belirtilmiştir:

Mevduat Hesapları	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	YTL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	21.397.986	ABD Doları	1,3418	28.711.817
Türkiye İş Bankası A.Ş.	6.107.502	Euro	1,5875	9.695.660
				38.407.477
Menkul Kıymetler				
Euro Tahvil	5.150.025	Euro	1,5875	8.175.664
Alacak Senetleri	1.311.835	ABD Doları	1,3418	1.760.220

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

Verilen Avanslar

	86.719	ABD Doları	1,3418	116.360
	115.250	Euro	1,5875	182.959
				299.319
Toplam Aktifler				48.642.680

	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	YTL
İlişkili Taraflara Borçlar				
Anadolu Anonim Türk Sigorta	417.541	ABD Doları	1,3418	(560.257)
Kanyon Konut Satış Avansları	22.108.937	ABD Doları	1,3418	(29.624.670)
Kanyon Konut Satış Avansları	551.251	Euro	1,5875	(875.110)
Kanyon Konut Satış Avansları	1.281	GBP	2,3121	(2.962)
				(30.502.742)
Toplam Pasifler				(31.062.999)
Net Bilanço Pozisyonu				17.579.681

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

Mevduat Hesapları	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	YTL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	22.867.279	ABD Doları	1,3421	30.690.175
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.533.894	Euro	1,8268	2.802.118
				33.492.293
Menkul Kıymetler				
Euro Tahvil	5.433.922	Euro	1,8268	9.926.689
Kuponlu Devlet Tahvili	1.325.350	ABD Doları	1,3421	1.778.752
				11.705.441
Verilen Avanslar	1.386.253	ABD Doları	1,3421	1.860.490
				1.860.490
Toplam Aktifler				47.058.224
İlişkili Taraflara Borçlar				
Anadolu Anonim Türk Sigorta	404.305	ABD Doları	1,3421	(542.618)
İş Finansal Kiralama A.Ş.	12.062	Euro	1,8268	(22.035)
				(564.653)
Gelecek Aylara Ait Gelirler				
Kanyon Konut Satış Avansları	9.883.402	ABD Doları	1,3421	(13.264.514)
Kanyon Konut Satış Avansları	148.635	Euro	1,8268	(271.526)
				(13.536.040)
Toplam Pasifler				(14.100.693)
Net Bilanço Pozisyonu				32.957.531

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

27. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle devlet teşvik ve yardımı bulunmamaktadır.

28. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2005 YTL	31 Aralık 2004 YTL
Verilen teminat mektupları	43.677	5.200
	43.677	5.200

29. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

30. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Seri: XI, No: 25 sayılı Tebliğ'in 22. kısmında belirtilen şekilde bölümlene bulunmamaktadır.

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan herhangi bir olay bulunmamaktadır.

32. DURDURULAN FAALİYETLER

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle durdurulan faaliyetler bulunmamaktadır.

33. ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	2005 YTL
Satış gelirleri (net)	
Kira gelirleri	39.535.502
	39.535.502

Satışların maliyeti

Amortisman giderleri	(19.063.219)
Sigorta giderleri	(1.326.477)
İşletme giderleri	(705.790)
Vergi, resim ve harç giderleri	(973.848)
Diğer	(108.308)
	(22.177.642)

	2005 YTL
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (net)	

Kira gecikme faizi gelirleri	41.654
	41.654

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

34. FAALİYET GİDERLERİ

2005 YTL

Genel yönetim giderleri (-)	
Personel ücret ve giderleri	(1.747.211)
Amortisman giderleri	(117.422)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(793.069)
Sermaye artırım giderleri	(235.835)
Vergi, resim ve harç giderleri	(330.748)
Diğer	(688.326)
	<u>(3.912.611)</u>

35. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KÂR/ZARARLAR

2005 YTL

Diğer faaliyetlerden gelir ve kârlar	
Faiz gelirleri	2.215.154
Alım satım amaçlı finansal varlık satış kârları	2.781.621
Kambiyo kârları	836.560
Reeskont faiz gelirleri	2.193.373
Konusu kalmayan karşılıklar	14.774.301
Kanyon Projesi kat mülkiyeti değişiminden kaynaklanan gelirler (*)	4.200.157
Diğer	117.097
	<u>27.118.263</u>

(*) 27 Temmuz 2005 tarihinde Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Şirket'e ödenen şerefiye bedelidir.

2005 YTL

Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar (-)	
Kambiyo zararları	(2.045.183)
Reeskont faiz giderleri	(4.361.440)
Diğer	(93.487)
	<u>(6.500.110)</u>

36. FİNANSMAN GİDERLERİ

Dönemin finansman gideri bulunmamaktadır.

37. NET PARASAL POZİSYON KÂR/ZARARI

Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organınının 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı toplantısında aldığı karar uyarınca 2005 yılında enflasyon muhasebesi uygulamasına son verildiğinden dolayı mali tablolarda parasal kâr ya da zarar oluşmamıştır. (2004: 25.999.401 YTL)

38. VERGİLER

2005 YTL

Vergi karşılığı:	
Cari kurumlar vergisi karşılığı	8.364
Ertelenmiş vergi (faydası)/gideri	2.035
	<u>10.399</u>

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") Cinsinden İfade Edilmiştir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. Maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kazançları, geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinin 6/a fıkrası ve Bakanlar Kurulu Kararı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak vergi tevkifatı oranı %0 olarak belirlenmiştir.

Şirket'in yatırım ortaklığı statüsü sebebiyle vergi yükümlülüğü bulunmamasına rağmen müşterek yönetime tabi ortaklığının vergi karşılığı ekli konsolide (oransal konsolidasyon yöntemine göre) mali tablolarda cari dönem vergi karşılığı olarak gösterilmiştir.

	2005 YTL
Vergi karşılığının mutabakatı:	
Müşterek yönetime tabi ortaklığın vergi öncesi kârı içerisindeki Şirket'in payı	34.108
Parasal kazanç/(kayıp)	-
Parasal kayıp sonrası, vergi öncesi zarar	34.108
Etkin vergi oranı	%30
Etkin vergi oranı ile hesaplanan vergi	10.232
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	167
Vergi	10.399

39. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2005 tarihinde sona eren oniki aylık dönem için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kâr hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

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

40. NAKİT AKIM TABLOSU

	2005 YTL
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:	
Ticari alacaklar	(1.453.644)
İlişkili taraflardan alacaklar	(200.131)
Diğer alacaklar	(150.483)
Diğer cari ve dönen varlıklar	78.379
Diğer cari olmayan ve duran varlıklar	18.873
Ticari borçlar	(340.676)
Diğer yükümlülükler	24.221.191
İlişkili taraflara borçlar	238.069
	22.411.578

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

Bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri ve Yönetim Kurulu ana başlıklarından oluşan Kurumsal Yönetim İlkelerine şirketimiz bünyesinde dönem içerisinde büyük bir hassasiyetle önem verilmiş, ilkeler içerisinde yer alan prensiplerin büyük bir bölümü uygulanmıştır.

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim kavramını dünyadaki oluşumundan itibaren takip etmekte olup, başarılı iş uygulamalarının devam ettirilmesi ve yatırımcılara uzun dönemli katma değer sağlanması için bu ilkelerle uyumlu olmanın gerekliliğine inanmaktadır.

Bu kapsamda şirketimiz, bütün yasal düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 alanların tespitini yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirilmektedir.

BÖLÜM I - PAY SAHIPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Dönem içerisinde, genel kurul, sermaye artırım ve pay sahipleri ile ilişkileri yürütmek üzere "Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü" adı altında bir departman oluşturulmuş ve söz konusu işler adı geçen departman tarafından yürütülmüştür.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri genel olarak genel kurul toplantısı, sermaye artırım ve mali tabloların kamuya duyurulması dönemlerinde veya duyurulmasından sonra, yerli yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri çoğunlukla telefon ve elektronik posta aracılığı ile talep etmişlerdir. Yabancı yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri elektronik posta ve birebir toplantı yapmak suretiyle edinme yolunu seçmişlerdir. Telefonla ulaşan talepler derhal, elektronik posta ile de en kısa sürede yerine getirilmektedir. Pay sahipliğinin kullanımını etkileyecek hertürlü gelişme, aynı gün İMKB aracılığıyla pay sahiplerine duyurulmakta, bu konuda basında yer alacak ilanların ise mahalli gazeteler yerine traji yüksek gazetelerin ulusal baskısında yayınlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca geçtiğimiz sene içinde, olağan genel kurul toplantısına ilişkin haber ve belgeler şirket web sitemizin ana sayfasında yer almaktadır. Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, Şirketimizin İMKB'ye gönderdiği tüm özel durum açıklamaları, 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 vekâletname örneği ulusal iki gazetede yayınlanmış, nama hisse senedi sahiplerine davet iadeli taahhütlü mektupla yapılmış, web sitesine konuya ilişkin link konulmuş, en son genel kurul toplantısına ait hazırlanmış 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

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

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 edilerek toplantıya maksimum katılım amaçlanmıştır. Dönem içinde genel kurul tamamı asaleten olmak üzere sermayenin %63.68'i oranında katılımı ile toplanmıştır.

Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, kürsüde konuşma hakkı dahil soru sorma ve öneride bulunma imkânı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır.

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 olduğundan, söz konusu hususlar için Kurumsal Yönetim İlkelerinde tavsiye edilen aksine genel kurulu toplantıya çağırarak pratikte mümkün olmamaktadır. Bunun yanı sıra, bu şekilde bir uygulama söz konusu gayrimenkulün alım-satım fiyatlarını doğrudan etkileyebileceğinden çeşitli sakıncalar yaratabilecektir. Bu nedenle, belirtilen konulara ilişkin kararların genel kurulda alınması için esas sözleşmeye hüküm konulmamıştır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanının tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar 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. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

Ana sözleşmemizin 30. maddesi gereği, TTK'nın ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde kâr dağıtım ve kâr dağıtım zamanı kurulca kararlaştırılmaktadır. Şirketimiz söz konusu hükümlere bağlı kalmak şartıyla, şirket kârpayı dağıtım politikasının oluşturulması konusunda çalışmalara başlamıştır.

7. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Dönem içerisinde bilgilerin zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşitlik ilkesine uyumlu olarak kamuya açıklanmasının teminen Şirket Bilgilendirme Politikası kabul edilmiş, Genel Kurul'un bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

9. Özel Durum Açıklamaları

2005 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca on üç (13) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Dönem içinde, özel durum açıklamaları zamanında yapıldığından, SPK tarafından bir yaptırım uygulanmamıştır.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket internet sitesi bulunmakta ve erişimi www.isgyo.com.tr adresinden sağlanmaktadır. Şirket, esas sözleşmesinin son hali, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirküleri, 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 yayımlandıkları 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. 31.12.2005 itibarıyla sermayenin %10 ve fazlasına sahip ortaklara ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

	31.12.2005	
	Pay Tutarı YTL	Pay Oranı %
T. İş Bankası	139.360.970	42.23
Diğer	190.605.030	57.77
Toplam	329.966.000	100.00

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

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

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Dr. Gürman Tefik, Yönetim Kurulu Başkanı
Emre Cankorel, Yönetim Kurulu Başkan 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 Müşaviri
Ayşegül Şahin Kocameşe, Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdür Yardımcısı
Şenol Baban, Koordinatör Yardımcısı
Bülent Otuz, Koordinatör Yardımcısı

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri azami dikkatle sağlanmaktadır. Yönetim Kurulunca yayınlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

Bu kapsamda, Etik Kurallarda da belirtildiği şekilde, işyeri politikası çalışanlarla sürekli iletişim içerisinde, onların istekleri de göz önünde bulundurularak belirlenmekte ve güncellenmektedir. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı şirket çalışanlarının katıldığı düzenli toplantılar yapılmaktadır. Bu toplantılar, şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

Diğer menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır.

15. İnsan Kaynakları Politikası

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

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

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

Şirket Personel Yönetmeliği'nde de belirtildiği üzere; sosyal yardım konuları dahil olmak üzere, personel ile ilgili alınan tüm kararlar, Mali ve İdari İşler Müdürlüğü'nün 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.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

17. Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz hertürlü 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
Emre Cankorel 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 ikisi, istihdam, sermaye veya ticari anlamda lider girişimci ile, şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

Geçmiş faaliyet dönemi itibariyle, bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması durumu esas sözleşme ile belirli kurallara bağlanmıştır. Şirket esas 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 İlkeleri ile tamamen uyumludur. Kurumsal Yönetim İlkelerinde, üyelerin mesleki tecrübesine ilişkin tavsiye niteliğinde olan hüküm, şirket esas sözleşmesi (12. madde) ve faaliyetlerimizi düzenleyen SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde daha somut olarak hayata geçirilmiştir. Şirket esas sözleşmesinin 12. maddesine göre, Yönetim Kurulu üyelerinin ortaklığın faaliyet alanına giren konularda en az üç yıl tecrübeli olmaları gerekmektedir. (SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, 17. madde)

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

20. Şirketin Misyona ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Yönetim Kurulu, şirket misyonunu belirleyerek kamuya açıklamıştır. Misyonumuz, istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık 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

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

Dönem içinde, risk yönetimi mekanizmasının oluşturulması konusunda çalışmalar yoğunlaşmış ve Şirket Risk Politikası, risklerin tanımlandığı Risk Kataloğu ile Limit İhlallerinin İzlenmesine İlişkin Prosedür hazırlanarak Yönetim Kurulunca kabul edilmiştir. Yönetim Kurulumuzun 2 Aralık 2005 tarihinde yapılan toplantısında, Şirketimizin maruz bulunduğu risklerin sistemli bir şekilde yönetilmesi amacıyla risk yönetiminin en üst düzeydeki organı olarak görev yapmak ve risk yönetimi sistemini yönetim kuruluna karşı temsil etmek üzere Yönetim Kurulu Başkanımızın başkanlığında Şirket Risk Komitesi oluşturulmuştur. Yıl içinde şirketin maruz kalabileceği risklerle ilgili politika ve limitlerin belirlenmesi konularında önemli aşamalar kaydedilmiş ve taslak çalışmalar oluşturulmuştur.

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 çağırısı 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 arzeden kararlar oy birliği ile alınmadığı takdirde, İMKB'ye gönderilecek özel durum açıklaması ile kamuya duyurulmasını zorunlu tutmaktadır. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

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. 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. maddesi ile getirilen şirketle muamele yapma yasağından ve 335. maddesi ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık genel kurulundan izin alamazlar.

Tebliğin sözkonusu 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, 18.04.2005 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında, Yönetim Kurulu üyelerine brüt 2.200.-YTL, denetçilere brüt 1.540.-YTL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İş Kuleleri Kule-2 Kat: 9 4. Levent 34330 İstanbul
Tel (0212) 325 23 50 Faks (0212) 325 23 80
www.isgyo.com.tr



Euromoney tarafından verilen "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi" ödülü, 2005.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, İş GYO'nun ulusal uzun vadeli kredi notunu 'A(tur)' görünümünü ise durağan olarak teyit etmiştir.

