



ΕΒΕΛΛΙΟΥΡΟ ΒΑΡΟΣ

İÇİNDEKİLER

Şirket Profili	01
Gündem	02
Kurumsal Yönetim İlkeleri	03
Yönetim Yapısı	04
Ekonomiye Bakış	06
2003 Yılı Faaliyetleri	08
Temel Mali Göstergeler	11
Gayrimenkul Portföyü	12
Portföy Değer Tablosu	29
Kar Dağıtım Önerisi	30
Denetleme Kurulu Raporu	31
Enflasyona Göre Düzeltilmemiş Mali Tablolar ve Dipnotları	32
Enflasyona Göre Düzeltilmiş Mali Tablolar ve Dipnotları	51

Unvanı
Kuruluş Tarihi
Çıkarılmış Sermayesi
Kayıtlı Sermaye Tavanı
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı
Şirket Merkezi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6 Ağustos 1999
235.690.000.000.000 TL
500.000.000.000.000 TL
1-3 Aralık 1999 / 1.400 TL
İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., her ikisi de 1998 yılında kurulmuş olan ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren şirketlerden 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.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak üzere faaliyetlerini sürdürmekte, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenleme ve mevzuatına uygun hareket etmektedir.

Şirketimiz gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir portföy yönetim şirkettir.

Bir portföy yönetimi şirketi olarak, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve diğer sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen Şirketimizin yatırım portföyünde, gayrimenkul projesi, proje geliştirmek üzere arsa, kira geliri elde etmek üzere ofis, alışveriş merkezi, otel, eğlence merkezi ve menkul kıymetler bulunmaktadır.

Tamamı dünya standartlarında, Türkiye'nin önde gelen gayrimenkullerinin yer aldığı portföyü ile ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişime ve ilerlemeye ivme kazandıran Şirketimizin öncelikli hedefi, güçlü ortaklık yapısı ve finansal gücü ile orta vadede önemli bir aktif büyüme sağlamaktır.



Şirket hisseleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ISGYO sembolüyle işlem görmektedir.

12/04/2004
TARİHLİ
OLAĞAN
GENEL
KURUL
TOPLANTISI
GÜNDEMİ



12.04.2004 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış, Başkanlık Divanı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi.
2. 2003 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçiler Raporu ile 2003 yılı bilanço ve kar-zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması.
3. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetçilerin 2003 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibrası.
4. 2003 yılı faaliyet karının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması.
5. Ana sözleşmemizin 11. maddesi uyarınca, dönem içinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne yapılan atamanın onaylanması.
6. Ana sözleşmenin 11. ve 19. maddeleri uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçilerin seçilmesi.
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin ücretlerinin tespiti.
8. Dilek ve öneriler.

Türk sermaye piyasalarının küresel likidite sisteminin bir parçası olarak yapılandırılması adına, ulusal ve uluslararası standartların bir araya getirildiği ve dört ana başlık altında yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Temmuz 2003 tarihinde yayımlanmıştır. Şirketimiz her bir ilkeyi, şirket yapımız ve faaliyetlerimiz çerçevesinde incelemiş bulunmaktadır.

Yapılan incelemeler sırasında, Şirketimizin, sözü edilen ilkelere yer alan konuların büyük bir kısmı ile ilgili yükümlülüklerini hali hazırda yerine getirmekte olduğu görülmüştür.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyetlerini sürdüren şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkelerinin pay sahiplerine, kamuyu aydınlatmaya ve şeffaflığa ilişkin hususlarının uygulanmasında maksimum özeni göstermektedir. Şirketimizin kamuya açıklamış olduğu ve uymakla yükümlü olduğu etik kuralları Kurumsal Yönetim İlkelerinin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk kavramları esas alınarak oluşturulmuştur. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerini düzenleyen mevzuat, söz konusu ilkelere belirtilen hususları büyük ölçüde kapsamaktadır.

Şirketimizin, önümüzdeki faaliyet dönemi içinde Kurumsal Yönetim İlkelerinin hayata geçirilmesi konusunda çalışmalarını yoğunlaştırması planlanmaktadır.



Dr. Gürman Tevfik
Yönetim Kurulu Başkanı
14.03.2003-12.04.2004



Buket Himmetoğlu
Başkan Vekili
14.03.2003-12.04.2004



Turgay Tanes
Yönetim Kurulu Üyesi
14.03.2003-08.03.2004



İrfan Tufan Karaoğlu
Yönetim Kurulu Üyesi
14.03.2003-12.04.2004



Haldun Baydar
Yönetim Kurulu Üyesi
14.03.2003-12.04.2004



İnci Yılmaz
Yönetim Kurulu Üyesi
08.03.2004-12.04.2004



Kemal Şahin
14.03.2003-12.04.2004



Mukadder Gündem
14.03.2003-12.04.2004



Tuncay Güler
14.03.2003-12.04.2004



Türkövün Koç
Genel Müdür



Hülya Demir
Genel Müdür Yardımcısı



Tuğrul Gürdal
Mali ve İdari İşler Müdürü



T. Aydan Ormancı
Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü



Markus W. Lehto
Pazarlama Müdürü



Pınar Ersin Kollu
Hukuk Müşavir Yardımcısı



Şenol Baban
Koordinatör Yardımcısı



Bülent Otuz
Koordinatör Yardımcısı

DANIŞMANLAR**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

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.

EKONOMIYE
BAKIŞ



Gerek küresel ekonomide gerekse Türkiye ekonomisinde bir önceki yıl gözlenmeye başlayan düzelme sinyalleri 2003 yılında da devam etmiştir.

Ekonomik program dahilinde uygulanmakta olan sıkı maliye ve para politikaları sonucunda, artan güven ortamıyla birlikte, 2003 yılı ekonomik istikrar, yapısal iyileştirmeler ve büyüme doğrultusunda önemli kazanımların sağlandığı bir yıl olmuştur.

Yıl sonunda %20 olarak beklenen TÜFE enflasyonu %18,4 ile beklentinin altında gerçekleşmiştir. Büyüme oranının ise %5'lik hedeflere paralel seyredeceği beklenmektedir. Enflasyonda gerçekleşen bu düşüş trendi, reel faizlerin düşmesiyle Merkez Bankası rezervlerinin güçlenmesi neticesinde TL'ye olan güvenin artması, büyüme ve ihracattaki hareketlenmelerle dış ticaret açığının beklenilenin altında kalması, geleceğe ilişkin olumlu düşünceleri beraberinde getirmiş, bu da ekonomide kalıcı istikrar beklentilerini artırmıştır.

Ekonomideki tüm bu olumlu gelişmelere rağmen inşaat sektörü 2003 yılında da beklediği ivmeyi yakalayamamış ve küçülmeye devam etmiştir. Yaşanan küçülmenin en önemli sebebi ise kamu ve özel sektörün yatırıma yönelik inşaat harcamalarının azalması ve reel faizlerdeki düşüşün, kredi kullanarak gayrimenkul sahibi olma yönündeki talepleri karşılayacak seviyelere henüz gelememesidir. Konut satışlarında yaşanan durgunluk dolayısıyla yeni konut projelerinin devreye girememesi, inşaat ve yan sektörlerini olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yeni projelerle, yurtdışı inşaat ihaleleri ve askıya alınan kamu yatırımlarının serbest bırakılacağına dair geleceğe dönük beklentiler ile inşaat sektöründeki son yıllarda yaşanan daralmanın 2004 yılında sona ereceği düşünülmektedir.

Siyasi ve ekonomik istikrarın sağlanması yolunda önemli adımların atıldığı, makro ekonomik göstergelerin olumlu seyrettiği ve istikrarın sürdürülebilir olduğuna dair düşüncelerin kuvvetlendiği bir yıl geride bırakılmıştır. Faaliyetleri itibarıyla gerek sermaye piyasalarında, gerekse inşaat sektöründe aktif rol oynayan gayrimenkul yatırım ortaklıkları açısından 2004 yılının daha verimli geçeceği beklenmektedir.

2003 YILI
FAALİYETLERİ



2003 yılı sonunda İş GYO'nun karı bir önceki döneme göre %16'lık bir artışla 35.682 milyar TL'na ulaşmıştır. Bu karın %76'sı düzenli kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Yatırım Faaliyetleri

İş GYO bünyesindeki yatırım faaliyetleri, Şirketin özkaynakları ile finanse edilmektedir.

2003 yılındaki yatırım faaliyetleri 4. Levent'te gerçekleştirilen müşterek proje üzerinde yoğunlaştırılmıştır.

2001 yılında 4. Levent'teki arsanın satın alınmasının ardından, 21/11/2002 tarihinde yer teslimiyle başlayan, alışveriş merkezi, sinema bloğu, ofis ve konut bloğundan oluşan ve toplam 248.332 m² alan üzerine inşaa edilmekte olan müşterek proje, hızla büyümektedir. Bodrum ve zemin katların betonlarının büyük bir bölümü tamamlanmış, ofis ve konut blokları da yükselmeye başlamıştır. Planlanan toplam beton dökümünün %70'i tamamlanmış, kaba inşaat dışındaki mekanik, elektrik, cephe, peyzaj gibi diğer işlemler için de alt yüklenicilerin belirlenmesine yönelik çalışmalara başlanılmıştır. Projenin 2005 yılının son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

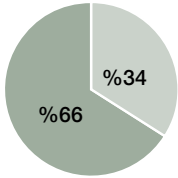
2003 yılında projenin pazarlama çalışmaları ile ilgili olarak, öncelikle vizyon belirleme ve projenin nihai fonksiyonunu planlama konularında çalışılmıştır. Bu dönem içerisinde genellikle araştırma, markalaştırma ve iletişim stratejisi geliştirilmesi üzerine yoğunlaşmıştır. Araştırma firması olan Procon Gfk Araştırma Hizmetleri A.Ş. tarafından, projedeki konut ve ofisler hakkında tüketici tercih ve beklentilerinin belirlenmesi amacıyla gruplar ve bireylerle görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen sonuçlar, 2004 yılının başlarında iletişim, kiralama ve satış stratejilerinde temel alınmak üzere değerlendirilecektir. Markalaştırmada ise dünyanın önde gelen marka danışmanı Landor Associates Branding Consultant and Designer Worldwide ile detaylı bir program takip edilmektedir. 8 aşamalı olarak yapılan bu çalışmaların sonuçları 2004 yılı içerisinde şekillenecektir.

Proje ile ilgili olarak, yıl içerisinde toplam 21.152.156 ABD Doları ödeme yapılmıştır. Bu bedelin 8.775.000 ABD Dolar'lık kısmı, Temmuz 2003 tarihinde ödenen proje arsasına ilişkin borcumuzun III. taksidine tekabül etmektedir, geri kalan kısım ise yatırım harcamalarından oluşmaktadır.

Tatilya Eğlence Merkezi'nin ziyaretçi sayısının artırılması ve çevre parseller üzerinde proje geliştirmesiyle ilgili yurtiçi ve yurtdışı bağlantılar kurularak değerlendirmeler yapılmaktadır. Bu konudaki çalışmaların neticelerinin önümüzdeki dönem içerisinde şekillenmesi beklenmektedir. Ayrıca yine aynı amaca yönelik olarak ayrılan bütçe kapsamında, Tatilya Eğlence Merkezi'nin yenilenmesi için, yıl içerisinde 1.226.833 milyon TL'lik harcama yapılmıştır.

31.12.2003 İTİBARIYLA ORTAKLIK YAPISI

Ortaklarımız	Pay Tutarı (Milyon TL)	Oranı %
T. İş Bankası	156.357.245	66
Diğer Ortaklar	79.332.755	34



■ T. İş Bankası ■ Diğer

Tarihi mekanları, doğal güzellikleri, denizi ve güneşi ile yerli ve yabancı turistlerin rağbet ettikleri ve yüksek ticari potansiyele sahip bir bölgede yer alan Seven Seas Oteli'nde yenileme ve iyileştirme çalışmaları kapsamında 500.000 Euro değerinde harcama gerçekleştirilmiştir.

Kiralama Faaliyetleri

2003 yılı içerisinde Levent-Maslak hattı üzerinde bulunan İstanbul İş Kuleleri ve Kule Çarşısı, kiracılarına sunduğu ciddi güvenlik hizmeti ve üstün konforu sayesinde %100 doluluk oranını muhafaza etmiştir.

Marmaris'in ilk ve tek alışveriş merkezi Solaris Plaza ile ilgili olarak doluluk oranının, yoğun tanıtım ve kiralama faaliyetleri neticesinde %80 seviyelerine ulaştığı görülmektedir. Paşabahçe ve Mudo gibi önemli isimlerin kiracılar arasında olması doluluk oranının önümüzdeki sezonda daha da artacağı yönündeki beklentileri güçlendirmektedir.

Tatilya, Maslak Binası, Seven Seas Oteli mevcut kiracılarını korurken, kira gelirlerinde bir değişiklik olmamıştır. Ankara İş Kulesi'nde kiracı olan İş Bankası daha az metrekare üzerinden sözleşmesini yenilemiştir.

Diğer Faaliyetler

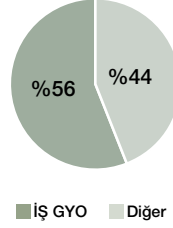
2003 yılında, Şirketimizin genel çalışma prensipleri olarak halihazırda uygulanan Etik Kurallarımız, Yönetim Kurulumuzca onaylanarak yazılı hale getirilmiştir. İstisnasız bütün İş GYO çalışanları bu prensipleri sonuna kadar uygulamakla yükümlüdür.

Şirketimiz bir uluslararası derecelendirme kuruluşu tarafından derecelendirilen ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı olmuştur. Fitch IBCA tarafından, nitelikli gayrimenkul portföyü ve bu portföyünden elde ettiği istikrarlı nakit girişi, güçlü sermaye yapısı ve düşük borçlanma oranı nedeniyle İş GYO'ya uzun vadeli ulusal kredi notu olarak "A" verilmiştir.

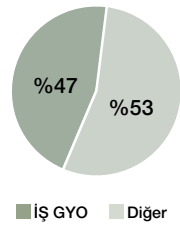
Analistlerle ilişkilerin geliştirilmesine, sektörün ve şirket faaliyetlerinin daha doğru analiz edilmesi ve kamunun bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir. Bu toplantıların önümüzdeki dönemde de devam ettirilmesi planlanmaktadır.

Şirket web sitesi ile ilgili yenileme çalışmaları yapılmış, yatırımcıların her türlü güncel bilgiye ulaşması için altyapısı kuvvetlendirilmiştir. Bu çalışmalar sonucunda web sitemiz daha işlevsel hale getirilmiştir.

31.12.2003 GYO PİYASA DEĞER DAĞILIMI



31.12.2003 GYO NET AKTİF DEĞER DAĞILIMI

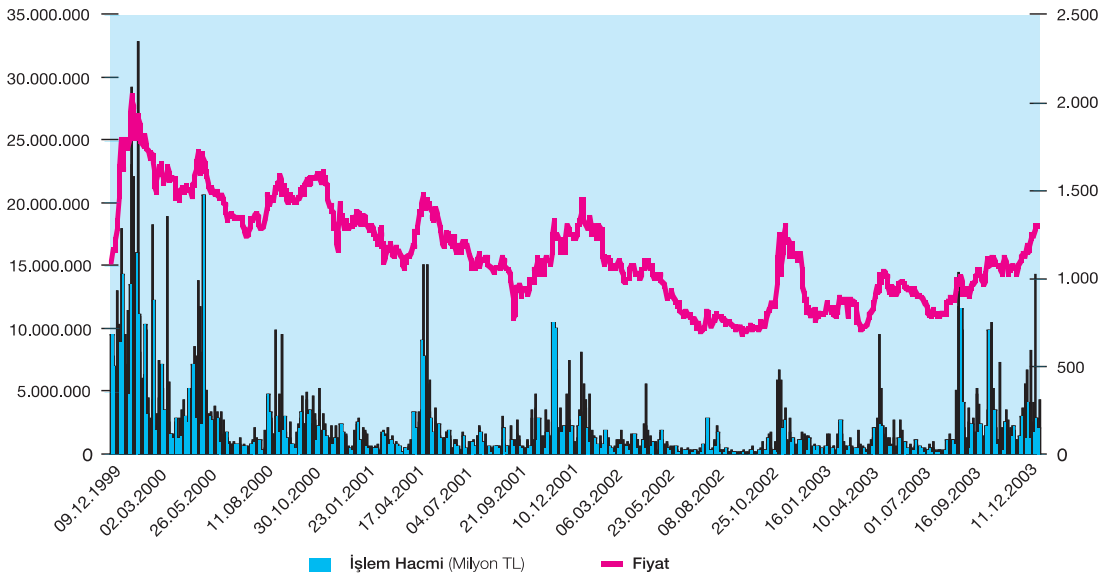


	2002 milyar TL	2003 milyar TL	% Değişim
Aktif Büyüklüğü	543.914	689.760	27
Özsermaye Büyüklüğü	514.163	675.016	31
Bilanço Borç Toplamı	29.751	14.744	(50)
Net Dönem Karı	30.672	35.682	16
Portföy Net Aktif Değeri	459.048	551.736	20
Paybaşı Net Aktif Değer (TL)	1.948	2.341	20
ISGYO Hisse Fiyatı (TL)	810	1.300	60
Piyasa Değeri (milyar TL)	190.909	306.397	60
Ortalama Günlük İMKB İşlem Hacmi (milyar TL)	981	1.811	85

İMKB Performansı

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla net aktif değerimiz 551.736.392 milyon TL olup, pay başı net aktif değerimiz ise 2.341 TL'dir. 2003 yılı günlük ortalama işlem hacmimiz 1.810.802 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

İlk işlem gördüğümüz 9 Aralık 1999 tarihinden 31 Aralık 2003 tarihine kadar günlük işlem hacmi ve hisse senedimizin piyasa değerindeki değişimler aşağıdaki grafikte sunulmuştur.



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

Solaris Plaza Alışveriş Merkezi



Tatilya Eğlence Merkezi



Ankara İş Kulesi



İstanbul İş Kuleleri Kompleksi



Seven Seas Oteli



Maslak Binası



// Türkiye'nin seçkin gayrimenkulleri...

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller

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

Ankara İş Kulesi

Maslak Binası

Tatilya Eğlence Merkezi

Seven Seas Oteli

Solaris Plaza Alışveriş Merkezi

Proje Geliştirilen Gayrimenkuller

4. Levent'te 29.427 m² büyüklüğünde müşterek proje geliştirilmekte olan arsa

Diğer Gayrimenkuller

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

Tatilya Çevresindeki 50.309 m²'lik arsa

Yaklaşık 170.000 m² büyüklüğünde kiralanabilir alan ve 72.636 m²'lik proje geliştirilebilir alan içeren portföyüyle İş GYO, dinamik, istikrarlı ve profesyonel bir gayrimenkul piyasası yaratılmasına katkıda bulunmaktadır.

KIRA GELİRİ ELDE EDİLEN
GAYRİMENKULLER



// İstanbul İş Kuleleri Kompleksi (Kule-2, Kule-3, Kule Çarşı ve Ticari Otopark)



Tanım: Kiralanabilir 27'şer katı bulunan ve 34 kattan oluşan iki ofis kulesi ve toplam 25 mağazanın yer aldığı Kule Çarşı Alışveriş Merkezi ve ticari otoparktan oluşmaktadır.

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

Kiralanabilir Alan: 63.324 m²

Diğer Bilgiler: İş Kuleleri, altyapısı ve teknolojisi ile 2000'li yılların ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde tasarlanırken, kalite, sağlık, 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 bir arada olduğu önde gelen iş merkezleri arasında yer almaktadır.

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

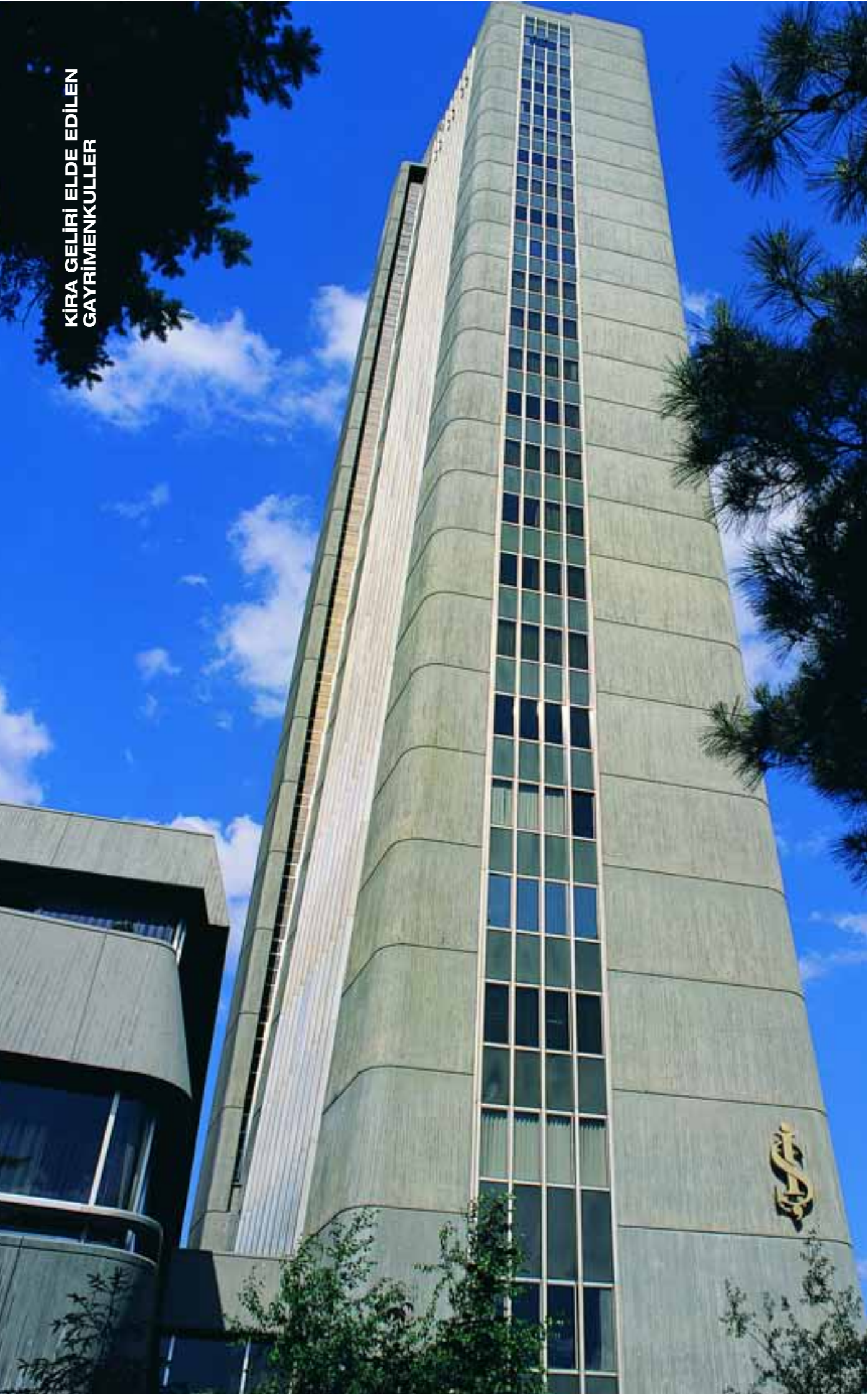
4. Levent'te, İş Kuleleri kompleksi içerisinde yer alan Kule Çarşı, çalışanların ve ziyaretçilerin alışveriş yapmak, öğle ve akşam yemeği zamanlarını değerlendirmek için uğradıkları, nefes aldırıcı butik bir alışveriş ve eğlence noktasıdır. Merkez bünyesinde 25 mağaza ve restoran çeşitli ürünleriyle 365 gün kesintisiz hizmet vermektedir.

Çalışanların ve ziyaretçilerin bütün ihtiyaçlarına zaman kaybetmeden ulaşabilmeleri amaçlanan merkezin mağaza karması da bu doğrultuda hazırlanmıştır. Kadın ve erkek hazır giyim, kuaför, yerli ve yabancı damak tatlarını barındıran münüleriyle restoranlar ve kafelerden, kitapçı, kuru temizlemeci, fotoğrafçı vb.'ye kadar her türlü olanak sunulmuştur.

Kule Çarşı 365 gün, 491 araçlık otopark kapasitesi ile ziyaretçilere huzurlu bir ortam sağlayan ciddi güvenliğiyle hizmet vermektedir.

	Ekspertiz Değeri (milyon TL)	2003 Kira Geliri (milyon TL)
Kule-2 ve Kule-3	178.755.000	19.979.367
Kule Çarşı	15.640.000	1.537.116
Ticari Otopark	7.955.000	440.257

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN
GAYRİMENKULLER



// Ankara İş Kulesi



Tanım: 3 Blok ve Toplam 29 kattan oluşan ofis binası

Lokasyon: Ankara'nın Çankaya ilçesi, Kavaklıdere semtinde, Türkiye'nin diplomatik ve siyasi merkezinde bulunmaktadır.

Kiralanabilir Alan: 26.488 m²

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 değildir. Plastik formunu fonksiyon ile mükemmelliyetçi bir çalışma sonucunda kaynaştırmış bir prestij binasıdır.

	Ekspertiz Değeri (milyon TL)	2003 Kira Geliri (milyon TL)
Ankara İş Kulesi	88.820.000	5.699.553

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN
GAYRİMENKULLER

Petrol Ofisi



TÜRKİYE İŞ BANKASI

zel I.

// Maslak Binası



Tanım: Toplam 12 kattan oluşan ofis binası

Lokasyon: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Büyükdere Caddesi üzerinde Levent-Maslak hattında bulunmaktadır.

Kiralanabilir Alan: 12.901 m²

Diğer Bilgiler: Lokasyonu nedeniyle ulaşım açısından avantajlı ve yüksek ticari potansiyele sahiptir. Bina ilk defa 1987 yılında hizmete girmiştir. 2001 yılında önemli yenileme çalışmaları yapılarak bina değeri arttırılmıştır.

	Ekspertiz Değeri (milyon TL)	2003 Kira Geliri (milyon TL)
Maslak Binası	32.900.000	2.888.761

KIRA GELİRİ ELDE EDİLEN
GAYRİMENKULLER



// Tatilya Eğlence Merkezi



Tanım: Eğlence ünitelerinin yer aldığı Tatilya binası, kapalı otopark, stüdyo binası ve komşu 4 adet parselden oluşmaktadır. Bu parseller üzerindeki Tatilya, Türkiye' nin ilk ve tek, Avrupa'nın en büyük ve dünyanın da dördüncü büyük kapalı eğlence parkıdır.

Lokasyon: İstanbul Beylikdüzü semtinde, nüfus yoğunluğu gittikçe artan ve gelişen bir bölgede bulunmaktadır.

Toplam Alan: 39.867 m² Tatilya Eğlence Merkezi ve otoparka ait kapalı alan

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.

Gelişmekte olan bir bölgede bulunan, yüksek mimari, estetik ve inşaat kalitesine, tamamlanmış alt yapıya, kolay ulaşım imkanlarına sahip olan Tatilya Eğlence Merkezi, oyun makinelerinden su oyunları ekipmanlarına, Tatilya ekspresinden sineramaya, alabordan konuşan ağaca ve tiyatroya kadar çok geniş yelpazede eğlence olanakları sunmaktadır. Mevcut eğlence ünitelerinin yanı sıra, Tatilya tarafından düzenlenen gösteriler, food-court olanakları, stüdyo binası ve otopark imkanı Tatilya'yı eğlence konseptinde önemli bir çekim merkezi haline getirmektedir.

	Ekspertiz Değeri (milyon TL)	2003 Kira Geliri (milyon TL)
Tatilya	72.830.000	830.999

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN
ÇAYIRMENKÜLLER



// Seven Seas Oteli



Tanım: Denize sıfır konumlu 5 yıldızlı bir tesis olup, toplam 358 oda ve 782 yatak kapasitesine sahiptir.

Lokasyon: Antalya ili, Manavgat ilçesi, Sorgun köyü, Titreyen Göl mevkiinde bulunmaktadır.

İşletme Alanı: 52.699 m²

Kiracılar: Avrupa'nın önde gelen tur operatörlerinden Magic Life tarafından işletilmektedir

Diğer Özellikler: 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. Üst kalitedeki turistlerin Türkiye'de tercih ettiği turizm noktaları tarafından çevrelenmiş olması, Seven Seas Oteli'ni yerli ve yabancı konuklar için cazip hale getirmektedir.

	Ekspertiz Değeri (milyon TL)	2003 Kira Geliri (milyon TL)
Seven Seas Oteli	45.740.000	5.695.663

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN
GAYRİMENKULLER



// Solaris Plaza Alışveriş Merkezi



Tanım: 30 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi

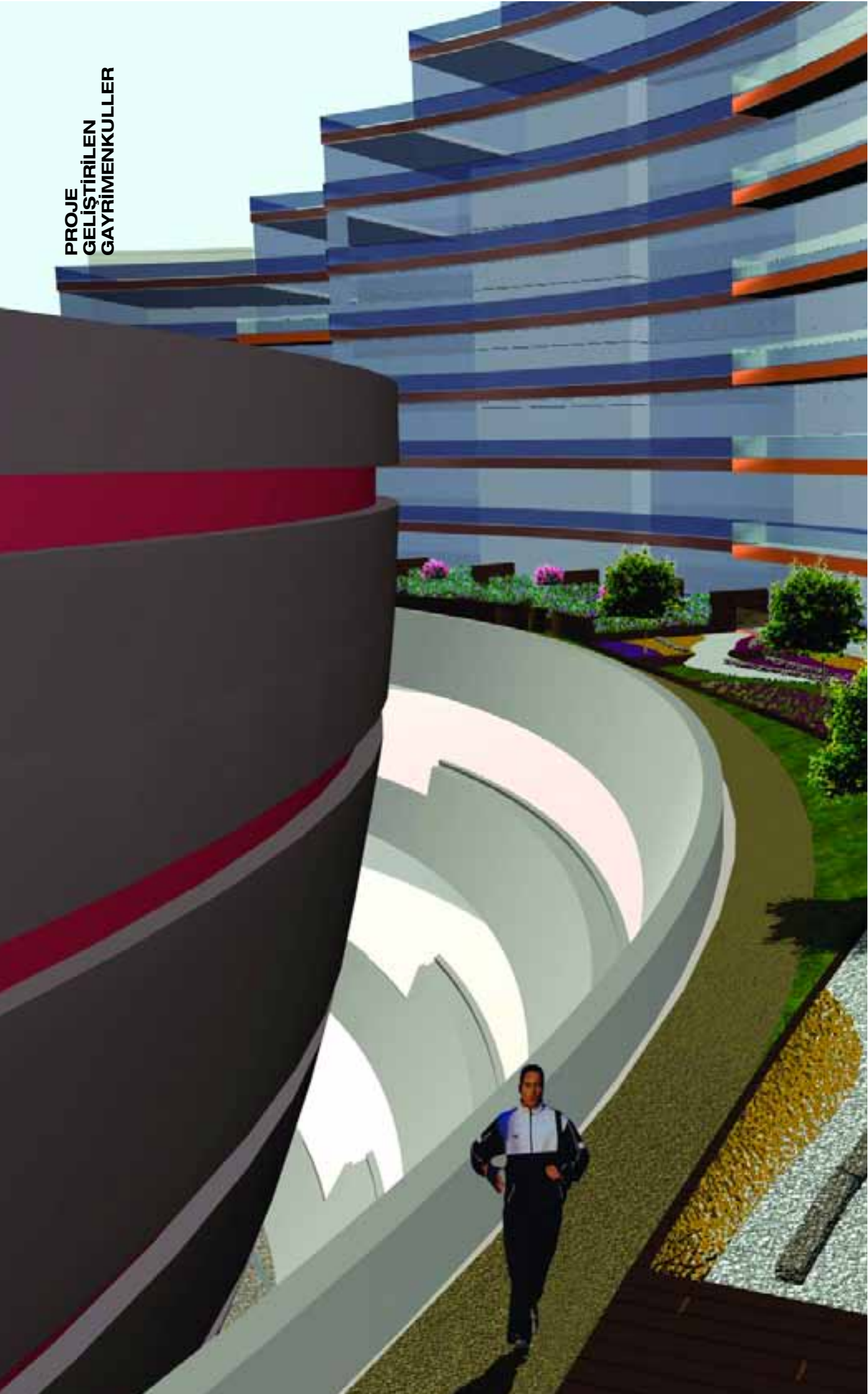
Lokasyon: Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

Kiralanabilir Alan: 3.172 m²

Diğer Bilgiler: Ülkenin önemli turizm merkezlerinden biri olan Marmaris'in modern anlamda tek alışveriş merkezi olarak Temmuz 2001'de hizmete açılan Solaris Plaza, Marmaris'in en büyük İş Bankası Şubesi, Marmaris'in tek sineması, kapsamlı ve şık Mudo Mağazalar zinciri, alanında tek olan Paşabahçe ve diğer birçok kiracısı ile ayrıcalıklı bir konumdadır. Kiracı karması profesyonel bir şekilde planlanmış olan alışveriş merkezi yerli halka ve bölgeyi ziyaret eden turistlere hizmet vermektedir.

	Ekspertiz Değeri (milyon TL)	2003 Kira Geliri (milyon TL)
Solaris Plaza	7.430.000	387.776

PROJE
GELİŞTİRİLEN
GAYRİMENKULLER





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

Proje Kapsamı: Tasarımı İstanbul'daki mevcut projelerden tamamen farklılaştırılmış ve çevre alanla bütünlük içinde olması amaçlanmıştır. Bu yönde yapılan çalışmalarla, şehir merkezinde zengin bir peyzaj çalışması ile doğal bir ortam yaratılmaktadır. Toplam ofis alanı 29.993 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 157 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 Bitiş Tarihi: Ekim 2005

Diğer Bilgiler: Projenin kaba inşaat işi Tepe İnşaat Sanayi A.Ş.'ye 35,5 trilyon TL bedelle verilmiştir. 2003 yılı sonuna kadar 102.015 m³ beton atılmıştır. Projenin kontrolörlük işleri İŞ GYO ve Eczacıbaşı İlaç Sanayi A.Ş. tarafından oluşturulan teknik ekip tarafından yürütülmektedir.

// TATILYA'YA KOMŞU ARSA

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

// İŞ KULELERİ'NE BİTİŞİK ARSA

4.Levent'te, İş Kuleleri'ne bitişik 7.613 m² büyüklüğünde, 4 parselden oluşan arsa, İş Kuleleri çalışanlarının servis noktası olarak hizmet vermekte olup bu alanın bir kısmı için proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Şirket fonlarımızın bir bölümü, mevzuattaki yatırım sınırlamaları içinde para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmektedir. 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla menkul kıymetlerimizin portföy değeri 24.483.995 milyon TL olup, toplam portföyümüzün yaklaşık %4,4'üne karşılık gelmektedir. Yatırım yapılan menkul kıymetler arasında, devlet iç borçlanma senetleri, ters repo, yatırım fonu ve hisse senedi bulunmaktadır.

Menkul kıymetlerin dışında kalan fonlarımızın tamamı vadeli döviz tevdiat hesaplarında değerlendirilmektedir. Döviz tevdiat hesaplarımızın yıl sonu değeri 13.689.938 milyon TL olup, yaklaşık %57'lik kısmı ABD Doları, %43'lük kısmı ise Euro hesaplarından oluşmaktadır.

Şirketimiz 2003 yılı içinde menkul kıymetler portföyünden ve nakit varlıklarından 12.094.117 milyon TL kar elde etmiştir. Bu karın yaklaşık %82'lik kısmı menkul kıymet satış karlarından, %9'luk kısmı faiz gelirlerinden ve yaklaşık %9'luk kısmı kambiyo ve diğer gelir ve karlardan oluşmaktadır.

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARIN TÜRÜ	TANIM BİLGİLERİ YERİ, ALANI	SATIN ALIŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	EKSPERTİZ RAPORU TARİHİ	EKSPERTİZ KİYMET RAYICI DEĞERİ	BAKİYE BORÇ		PORTFÖY DEĞERİ III= I - II	GRUP İÇİ ORANLAR %	VARLIK GRUBUNUN PORTFÖYDEKİ ORANI %
						I	II			

A. GAYRİMENKULLER			208.967.564		524.895.000	0	524.895.000			
Arsalar			2.702.020		2.475.000		2.475.000		100,00	0,45
Arsa 1, İstanbul, Beşiktaş I. Bölge, Rumelhisarı	981 Ada, 629.630.631.572 Parsel. 7.613 m ²	28/12/1998	2.702.020	17/12/2003	2.475.000		2.475.000		100,00	

Binalar-Konutlar

- **Ankara İş Kulesi**, Ofis Katları, A, B ve C Blok Kavaklıdere-Ankara

- **İstanbul İş Kuleleri Kompleksi**

- İş Kuleleri, KULE-2, Ofis Katları, 34 Kat

- İş Kuleleri, KULE-3, Ofis Katları, 34 Kat

- İş Kuleleri, Alışveriş Merkezi, 48 adet mağaza

- İş Kuleleri, Ticari Otopark, 500 Araç

- **Maslak Binası**, Ofis Katları, 17 Kat

- **Tatliya Eğlence Merkezi**

Eğlence üniteleri, Otopark, TV Stüdyosu binası

- **Seven Seas Oteli**

- **Solaris Plaza**, 6 katlı iş merkezi

30 Adet Bağimsız Bölüm

Gayrimenkul Projeleri

- İstanbul Kanyon Projesi:

Konut, Ofis, Sinema, Otopark

B. MÜLKİYETE GEÇİRİLMEMİŞ VARLIKLAR (2)

Gayrimenkul Proje Avansları

C. MENKUL KIYMETLER

Diğer Gayrimenkuller

- Yatırım Fonu Katılım Belgesi

- Repo-Ters Repo

- Hazine Bonosu

- Hisse Senedi

D=A+B+C TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

D=A+B+C TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

DIPNOT AÇIKLAMALARI

(1) Ekspertiz şirketince onaylı yasal ekspertiz raporunda yer alan (TL) değeridir.

Değerlemenin döviz cinsinden değeri üzerinden cari kurla değerlendirilmiştir.

(2) Ortaklık mülkiyetine geçirilmemiş gayrimenkuller ile gayrimenkul projeleri için portföy değeri sütununa sadece tablonun hazırlanış tarihine kadar yapılan ödemelerin toplamı yazılır.

(3) Borsada işlem gören varlıklar değerlendirme gününde borsada oluşan günlük ortalamaya fiyat ve oranlarla değerlendirilir. İki seans uygulanan borsalarda değerlendirme fiyatı ; ikinci seans ağırlıklı ortalamaya fiyat ve oranlarıdır. Değerleri bu şekilde belirlenmeyen borçlanma senetleri ve raporlar ise son iş günündeki portföy değerlerine , sermaye piyasası aracının iç verim oranı üzerinden günlük bileşik faiz esasına göre hesaplanan faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir. Diğerleri, alış değerleri veya en son borsa fiyatları ile değerlendirilir.

İŞ GYO | FAALİYET RAPORU | 2003 | 29

208.967.564	524.895.000	0	524.895.000	100,00	0,45
2.702.020	2.475.000		2.475.000	100,00	
2.702.020	2.475.000		2.475.000	100,00	
183.605.378	450.070.000		450.070.000	100,00	81,92
21.682.500	88.820.000		88.820.000	19,73	
31.914.321	202.350.000		202.350.000	44,96	
28/12/1998	16/12/2003		90.485.000	20,10	
28/12/1998	16/12/2003		88.270.000	19,61	
28/12/1998	16/12/2003		15.640.000	3,48	
28/12/1998	16/12/2003		7.955.000	1,77	
14/05/2001	11/12/2003		32.900.000	7,31	
28/06/2001	18/12/2003		72.830.000	16,18	
28/06/2001	18/12/2003		45.740.000	10,16	
28/06/2001	12/12/2003		7.430.000	1,65	
22.660.166	72.350.000	0	72.350.000	16,08	13,17
22.660.166	72.350.000	0	72.350.000	16,08	
24.131.957	24.483.995		24.483.995	100	4,46
313.690	316.385		316.385	1,29	
55.005	55.034		55.034	0,22	
23.668.268	23.911.030		23.911.030	97,66	
94.994	201.545		201.545	0,82	
233.099.521	549.378.995		549.378.995	100	
D=A+B+C	TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		549.378.995	549.378.995	
E	Hazır Değerler		13.689.991		
F	Alacaklar		663.989		
G	Borçlar		-14.743.754		
H	Diğer Aktifler		2.747.171		
I=D+(E+F-G+H)	NET AKTİF DEĞER		551.736.392		
J	PAY SAYISI		235.690.000.000		
K=I/J	PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ		2.341		
DİĞER BİLGİLER					
	Alınan Krediler				
	Rehin İpotek ve Teminatlar				
	Sigorta Tutarları				
					349.924.837

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU'NUN 2003 YILI KAR DAĞITIM ÖNERİSİ****A-DÖNEM KARININ DAĞITIMI**

1- DÖNEM KARI	35.682.377.073.757
2- GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-
3- ÖDENECEK VERGİLER	-
Kurumlar Vergisi	-
Gelir Vergisi Stopajı	-
Diğer Vergi ve Benzerleri	-
4- I.TERTİP YASAL YEDEK AKÇE	1.784.118.853.688
5- GERÇEKLEŞMEMİŞ SERMAYE KAZANÇLARI	352.008.799.546
NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	33.546.249.420.523
6- ORTAKLARA I.TEMETTÜ	-
- 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	352.008.799.546
OLAĞANÜSTÜ YEDEK	33.546.249.420.523

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 KAR (TL/%)

1- Adi Hisse Senedi Sahipleri	151,40.-TL / %15,14
2- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahipleri	-

D- HİSSE BAŞINA KAR PAYI (TL/%)

1- Adi Hisse Senedi Sahipleri	-
2- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahipleri	-

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2003 YILI DENETLEME KURULU RAPORU**

Unvanı	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ortaklığın Merkezi	İstanbul
Çıkarılmış Sermayesi	235.690.000.000.000-TL.
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	Kemal Şahin Mukadder Gündem Tuncay Güler 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	2003 yılı içerisinde 2 kez yasaya uygun olarak vezne sayımı yapılmış olup, kaydi ve fiili kasa mevcudu eşit olarak tespit edilmiştir.
Türk Ticaret Kanunu'nun 353.maddesi 1. fıkrasının 4 Numaralı Bendi Gereğince Yapılan İnceleme Tarihleri ve Sonuçları	Kurulumuz her ay yapılan incelemeler sonucunda; her nevi kıymetli evrakın mevcut olup olmadığını tahkik etmiş ve kayıtlarına uygunluğunu tespit etmiştir.
İntikal Eden Şikayet ve Yolsuzluklar ve Bunlar Hakkında Yapılan İşlemler	Denetçiliğini yaptığımız İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hakkında denetçilik yaptığımız devrede hiçbir şikayet ve yolsuzluk tarafımıza intikal etmemiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2003 - 31.12.2003 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 31.12.2003 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2003-31.12.2003 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta; karın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

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

DENETLEME KURULU

Kemal Şahin

Mukadder Gündem

Tuncay Güler

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA

**SPK'NIN SERİ XI NO: 1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMEMİŞ MALİ TABLOLAR VE
DİPNOTLARI**

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2003 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

- 1 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan Seri: XI No: 1 sayılı "Sermaye Piyasasında Mali Tablo ve Raporlara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğ"e göre düzenlenen bilançosunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosunu 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 2003 tarihindeki gerçek mali durumunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gerçek faaliyet sonucunu, mevzuata ve bir önceki hesap dönemi ile tutarlı bir şekilde uygulanan SPK tarafından yayımlanan Seri: XI No: 1 sayılı Tebliğ ile belirlenen genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.
- 3 Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat çekilmesi gerekli görülmüştür:

Ekte sunulan mali tablolar, yüksek enflasyon dönemlerinde enflasyon muhasebesi düzeltmelerini içermemektedir. Şirket, SPK'nın Seri XI No: 20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"ine uygun olarak enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolarını ayrıca hazırlamıştır.

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



Sorumlu Ortak Baş Denetçi
İstanbul, 12 Mart 2004

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
BİLANÇO (MİLYON TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2003	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2002
AKTİF VARLIKLAR		
I- DÖNEN VARLIKLAR	108,099,223	85,118,732
A- Hazır Değerler	13,689,991	5,277,729
1- Kasa	16	-
2- Bankalar	13,689,975	5,277,729
3- Diğer Hazır Değerler	-	-
B- Menkul Kıymetler	24,483,994	20,995,051
1- Hisse Senetleri	201,545	94,994
2- Özel Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları	-	-
3- Kamu Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları	23,966,064	20,564,897
4- Diğer Menkul Kıymetler	316,385	335,160
5- Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	-
C- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	611,203	117,638
1- Alıcılar	601,139	90,942
2- Alacak Senetleri	9,630	27,356
3- Verilen Depozito ve Teminatlar	563	-
4- Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	-	-
5- Alacak Reeskontu (-)	(129)	(660)
6- Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-	-
D- Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	52,787	39,005
1- Ortaklardan Alacaklar	-	-
2- İştiraklerden Alacaklar	-	-
3- Bağlı Ortaklardan Alacaklar	-	-
4- Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	52,787	39,005
5- Alacak Reeskontu (-)	-	-
6- Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-	-
E- Stoklar	67,049,953	55,498,719
1- İlk Madde ve Malzeme	-	-
2- Yarı Mamuller	-	-
3- Ara Mamuller	-	-
4- Mamuller	-	-
5- Emtia	67,049,953	55,498,719
6- Diğer Stoklar	-	-
7- Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	-
8- Verilen Sipariş Avansları	-	-
F- Diğer Dönen Varlıklar	2,211,295	3,190,590
II- DURAN VARLIKLAR	581,660,952	458,795,216
A- Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	-	-
B- Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	-	-
C- Finansal Duran Varlıklar	-	-
D- Maddi Duran Varlıklar	570,401,595	447,251,254
1- Arazi ve Arsalar	-	-
2- Yerüstü ve Yeraltı Düzenleri	-	-
3- Binalar	574,433,789	445,063,437
4- Makina, Tesis ve Cihazlar	71,037	51,547
5- Taşıt Araç ve Gereçleri	63,523	49,434
6- Döşeme ve Demirbaşlar	288,222	208,703
7- Diğer Maddi Duran Varlıklar	25,527,853	21,336,635
8- Birikmiş Amortismanlar (-)	(29,982,829)	(19,458,502)
9- Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-
10- Verilen Sipariş Avansları	-	-
E- Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	11,183,867	11,543,962
1- Kuruluş ve Teşkilatlanma Giderleri	-	-
2- Haklar	11,134,092	11,505,228
3- Araştırma ve Geliştirme Giderleri	-	-
4- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıkları	49,775	38,734
5- Verilen Avanslar	-	-
F- Diğer Duran Varlıklar	75,490	-
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	689,760,175	543,913,948

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
BİLANÇO (MİLYON TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2003	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2002
PASİF (KAYNAKLAR)		
I- KISA VADELİ BORÇLAR	14,630,513	15,269,540
A- Finansal Borçlar	-	-
B- Ticari Borçlar	665,305	294,384
1- Satıcılar	665,305	294,384
2- Borç Senetleri	-	-
3- Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-
4- Diğer Ticari Borçlar	-	-
5- Borç Reeskontu (-)	-	-
C- Diğer Kısa Vadeli Borçlar	13,965,208	14,975,156
1- Ortaklara Borçlar	-	-
2- İştiraklere Borçlar	-	-
3- Bağlı Ortaklıklara Borçlar	-	-
4- Ödenecek Giderler	142,426	8,331
5- Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	86,693	38,032
6- Ertelenen ve Takside Bağlanan Devlet Alacakları	-	-
7- Kısa Vadeli Diğer Borçlar	13,736,089	14,928,793
8- Borç Reeskontu (-)	-	-
D- Alınan Sipariş Avansları	-	-
E- Borç ve Gider Karşılıkları	-	-
II- UZUN VADELİ BORÇLAR	113,240	14,481,826
A- Finansal Borçlar	-	-
B- Ticari Borçlar	-	-
C- Diğer Uzun Vadeli Borçlar	-	14,411,920
1- Ortaklara Borçlar	-	-
2- İştiraklere Borçlar	-	-
3- Bağlı Ortaklıklara Borçlar	-	-
4- Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	-	-
5- Gider Tahakkukları	-	14,411,920
6- Borç Reeskontu (-)	-	-
D- Alınan Sipariş Avansları	-	-
E- Borç ve Gider Karşılıkları	113,240	69,906
1- Vergi Karşılıkları	-	-
2- Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	113,240	69,906
III- ÖZSERMAYE	675,016,422	514,162,582
A- Sermaye	235,690,000	235,690,000
B- Sermaye Taahhütleri (-)	-	-
C- Emisyon Primi	19,839	19,839
D- Yeniden Değerleme Değer Artışı	351,901,301	226,729,839
1- Duran Varlıklardaki Değer Artışı	351,901,301	226,729,839
2- İştiraklerdeki Değer Artışı	-	-
3- Borsada Oluşan Değer Artışı	-	-
E- Yedekler	51,722,904	21,051,046
1- Yasal Yedekler	2,742,522	1,208,929
2- Statü Yedekleri	-	-
3- Özel Yedekler	1,210,483	85,692
4- Olağanüstü Yedekler	47,769,899	19,756,425
5- Maliyet Artış Fonu	-	-
6- Sermayeye Eklenenecek İştirak ve Gayrimenkul Satış Kazançları	-	-
F- Net Dönem Karı	35,682,378	30,671,858
G- Dönem Zararı (-)	-	-
H- Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	-
PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI	689,760,175	543,913,948

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
GELİR TABLOSU (MİLYON TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2003	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2002
A- BRÜT SATIŞLAR	37,556,561	31,618,291
1- Yurtiçi Satışlar	37,556,561	31,618,291
2- Yurtdışı Satışlar	-	-
3- Diğer Satışlar	-	-
B- SATIŞLARDAN İNDİRİMLER (-)	-	-
C- NET SATIŞLAR	37,556,561	31,618,291
D- SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	(8,285,950)	(6,780,554)
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	29,270,611	24,837,737
E- FAALİYET GİDERLERİ (-)	(2,422,494)	(1,867,521)
1- Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	(58,089)	-
2- Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	-
3- Genel Yönetim Giderleri (-)	(2,364,405)	(1,867,521)
ESAS FAALİYET KARI VEYA ZARARI	26,848,117	22,970,216
F- DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE KARLAR	12,094,117	9,032,548
1- İştiraklerden Temettü Gelirleri	-	-
2- Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	-	-
3- Faiz ve Diğer Temettü Gelirleri	1,097,892	-
4- Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar	10,996,225	9,032,548
G- DİĞER FAALİYETLERDEN GİDER VE ZARARLAR (-)	(3,259,856)	(1,333,764)
1- Reeskont Gideri	(129)	(660)
2- Diğer Giderler ve Zararlar	(3,259,727)	(1,333,104)
H- FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	-	-
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	35,682,378	30,669,000
I- OLAĞANÜSTÜ GELİRLER VE KARLAR	-	2,858
1- Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	-
2- Önceki Dönem Gelir ve Karları	-	-
3- Diğer Olağanüstü Gelirler ve Karlar	-	2,858
J- OLAĞANÜSTÜ GİDERLER VE ZARARLAR (-)	-	-
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	35,682,378	30,671,858
K- ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)	-	-
NET DÖNEM KARI VEYA ZARARI	35,682,378	30,671,858

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
FON AKIM TABLOSU (MİLYON TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2003	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2002
A- KAYNAKLAR	41,072,281	35,264,724
1- Faaliyet Karından Sağlanan Kaynak	41,072,281	35,261,866
a. Faaliyet Karı	35,682,378	30,669,000
b. Amortismanlar (+)	5,367,264	4,973,384
c. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Diğer Giderler (+)	43,464	39,460
d. Fon Girişi Sağlamayan Gelirler (-)	(20,825)	(419,978)
2- Olağanüstü Kırdan Sağlanan Kaynak	-	2,858
a. Olağanüstü Kırd	-	2,858
b. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (+)	-	-
c. Fon Girişi Sağlamayan Gelirler (-)	-	-
3- Dönen Varlıkların Tutarında Azalış	-	-
4- Duran Varlıkların Tutarında Azalış	-	-
5- Kısa Vadeli Borçlarda Artış	-	-
6- Uzun Vadeli Borçlarda Artış	-	-
7- Sermaye Arttırımı (Nakit Karşılığı)	-	-
8- Emisyon Primi	-	-
B- KAYNAK KULLANIMLARI	41,072,281	35,264,724
1- Faaliyet Zararından Dolayı Kaynak Kullanımı	-	-
a. Faaliyet Zararı	-	-
b. Amortismanlar (+)	-	-
c. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Diğer Giderler (+)	-	-
d. Fon Girişi Sağlamayan Diğer Gelirler (-)	-	-
2- Olağanüstü Zarardan Dolayı Kaynak Kullanımı	-	-
a. Olağanüstü Zarar	-	-
b. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (+)	-	-
c. Fon Girişi Sağlamayan Gelirler (-)	-	-
3- Ödenen Vergi ve Benzerleri	-	-
4- Ödenen Temettüleri	-	-
5- Dönen Varlıkların Tutarında Artış	22,959,795	17,803,824
6- Duran Varlıkların Tutarında Artış	3,061,539	1,771,312
7- Kısa Vadeli Borçlarda Azalış	639,027	4,715,257
8- Uzun Vadeli Borçlarda Azalış	14,411,920	10,974,331
9- Sermayede Azalış	-	-
NET İŞLETME SERMAYESİNDEKİ DEĞİŞİM		
1- Net İşletme Sermayesinde Artış	23,619,518	22,938,398
2- Net İşletme Sermayesinde Azalış	-	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
NAKİT AKIM TABLOSU (MİLYON TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2003	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2002
A- DÖNEM BAŞI NAKİT MEVCUDU	5,277,729	9,417,443
B- DÖNEM İÇİ NAKİT GİRİŞLERİ	50,116,676	40,498,455
1- Satışlardan Elde Edilen Nakit	37,064,090	31,671,503
a. Net Satış Hasılatı	37,556,561	31,618,291
b. Alacaklardaki (Satışlardan Kaynaklanan) Azalışlar	-	53,212
c. Alacaklardaki (Satışlardan Kaynaklanan) Artışlar (-)	(492,471)	-
2- Diğer Faaliyetlerden Gel. ve Kar. Dolayı Sağlanan Nakit	12,073,292	8,612,570
3- Olağanüstü Gel.ve Kar. Sağlanan Nakit	-	2,858
4- Kısa Vadeli Borçlarda Artış (Alımlarla İlgili Olmayan)	-	-
a. Menkul Kıymet İhraçlarından	-	-
b. Diğer Artışlar	-	-
5- Uzun Vadeli Borçlardaki Artışlar (Alımlarla İlgili Olmayan)	-	-
6- Sermaye Artırımından Sağlanan Nakit	-	-
7- Diğer Nakit Girişleri	979,294	211,524
C- DÖNEM İÇİ NAKİT ÇIKIŞLARI	41,704,414	44,638,169
1- Maliyetlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	14,168,251	9,014,708
a. Satışların Maliyeti	8,285,950	6,780,554
b. Stoklardaki Artış	11,551,234	7,417,149
c. Borçlardaki (Alımlardan Kaynaklanan) Azalış	-	-
d. Borçlardaki (Alımlardan Kaynaklanan) Artış (-)	(370,921)	(264,035)
e. Amortisman ve Karş.Gibi Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Gid. (-)	(5,298,012)	(4,918,960)
f. Stoklardaki Azalış (-)	-	-
2- Faaliyetlerden Dolayı Nakit Çıkışı	2,309,907	1,765,966
a. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	58,089	-
b. Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
c. Genel Yönetim Giderleri	2,364,405	1,867,521
d. Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (-)	(112,587)	(101,555)
3- Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlardan Dolayı Nakit Çıkışı	3,259,727	1,333,104
a. Diğer Faaliyetlerle İlgili Gider ve Zararlar	3,259,856	1,333,764
b. Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Gider ve Zararlar (-)	(129)	(660)
4- Finansman Giderlerinden Dolayı Nakit Çıkışı	-	-
5- Olağanüstü Gider ve Zararlardan Dolayı Nakit Çıkışı	-	-
a. Olağanüstü Gider ve Zararlar	-	-
b. Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Gider ve Zararlar (-)	-	-
6- Duran Varlık Yatırımları Nedeniyle Nakit Çıkışı	2,986,047	1,771,312
7- Kısa Vadeli Borçların Anapara Ödemeleri (Alımlarla İlgili Olmayan)	1,001,617	4,987,623
8- Uzun Vadeli Borçların Anapara Ödemeleri (Alımlarla İlgili Olmayan)	14,411,920	10,974,331
9- Ödenen Vergi ve Benzerleri	-	-
10-Ödenen Temettüler	-	-
11-Diğer Nakit Çıkışları	3,566,945	14,791,125
D- DÖNEM SONU NAKİT MEVCUDU	13,689,991	5,277,729
E- NAKİT ARTIŞI VEYA AZALIŞI	8,412,262	(4,139,714)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
BİLANÇO DİPNOTLARI

1. ŞİRKET'İN FİİLİ FAALİYET KONUSU

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

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

2. SERMAYENİN %10 VE DAHA FAZLASINA SAHİP ORTAKLAR

31 Aralık 2003 ve 2002 tarihleri itibariyle sermayenin %10 ve daha fazlasına sahip ortaklar aşağıdaki gibidir:

Adı	31.12.2003		31.12.2002	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı Milyon TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı Milyon TL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	66.34	156,357,245	61.68	145,378,245
Diğer	33.66	79,332,755	38.32	90,311,755
Toplam	100.00	235,690,000	100.00	235,690,000

3. SERMAYEYİ TEMSİL EDEN HİSSE SENETLERİNE TANINAN İMTİYAZLAR

Şirket'in sermayesi her biri 1,000 TL itibari değerinde 235,690 Milyon adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 336,700 Milyon TL'lik bölümü nama yazılı A grubu, 53,451,125 Milyon TL'lik bölümü nama yazılı B grubu ve 181,902,175 Milyon TL'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.

4. KAYITLI SERMAYE

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500,000,000 Milyon TL (Beşyüztrilyon TL) olup, her biri 1,000 TL itibari değerinde 500,000 Milyon adet paya bölünmüştür.

5. YIL İÇİNDE YAPILAN SERMAYE ARTIRIMLARI VE KAYNAKLARI

Cari dönem içinde yapılan sermaye artırımını bulunmamaktadır.

6. YIL İÇİNDE İHRAÇ EDİLEN HİSSE SENEDİ DIŞINDAKİ MENKUL KIYMETLER

Cari dönem içinde ihraç edilen menkul kıymet bulunmamaktadır.

7. YIL İÇİNDE İTFA EDİLEN BORÇLANMAYI TEMSİL EDEN MENKUL KIYMETLER

Borçlanmayı temsil eden menkul kıymet bulunmamaktadır.

8. CARİ DÖNEMDE DURAN VARLIK HAREKETLERİ

- a. Cari dönemde satın alınan, imal veya inşa edilen duran varlıkların maliyeti: 2,986,047 Milyon TL'dir. (31 Aralık 2002: 1,771,312 Milyon TL)

Satın alınan imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti: 2,957,531 Milyon TL'dir. (31 Aralık 2002: 1,754,206 Milyon TL)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
BİLANÇO DİPNOTLARI

	31.12.2003	31.12.2002
Satın Alınan	Milyon TL	Milyon TL
Binalar	2,527,271	1,464,638
Cihazlar	4,799	7,937
Taşıt	-	258
Demirbaşlar	20,039	8,073
İş Kuleleri ve Alınan Binaların Demirbaşları	405,422	273,300
Toplam	2,957,531	1,754,206

Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi olmayan duran varlıkların maliyeti: 28,516 Milyon TL'dir.
(31 Aralık 2002: 17,106 Milyon TL)

	31.12.2003	31.12.2002
Satın Alınan	Milyon TL	Milyon TL
Paket Program	28,516	17,106
Toplam	28,516	17,106

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

c. Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları 125,171,462 Milyon TL'dir.
(31 Aralık 2002: 164,027,120 Milyon TL)

- Varlık maliyetlerinde (+) : 130,717,135 Milyon TL
- Birikmiş amortismanlarda (-): (5,545,673) Milyon TL

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

9. CARİ VE GELECEK DÖNEMLERDE YARARLANILACAK YATIRIM İNDİRİMİNİN TOPLAM TUTARI

Şirket'in faaliyet konusu gereği bilanço tarihi itibarıyla yatırım indirimi sözkonusu değildir.

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

Hazır değerler içerisindeki 13,689,975 Milyon TL (31 Aralık 2002: 5,277,729 Milyon TL) banka bakiyesi Şirket'in ortaklarından Türkiye İş Bankası A.Ş.'deki mevduat hesaplarından ve kısa vadeli ticari borçlar içerisindeki 423,536 Milyon TL (31 Aralık 2002: 224,607 Milyon TL) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.'ne ödenecek sigorta prim borçlarından oluşmaktadır.

11. UYGULANAN MUHASEBE İLKELERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a) Mali Tabloların Hazırlanma Esasları

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

Ekte sunulan mali tablolar, yüksek enflasyon dönemlerinde enflasyon muhasebesi düzeltmelerini içermemektedir. SPK, Seri XI No: 20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i ve Seri XI No: 21 sayılı "Sermaye Piyasasında Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i 1 Ocak 2003 tarihinden sonra sona eren ilk yıllık mali tablolardan geçerli olmak üzere yayımlanmış bulunmaktadır. SPK, Seri XI No: 20 ve XI No: 21 sayılı tebliğ hükümlerine göre mali tablolarını düzenleyen şirketlerin ayrıca Seri XI No: 1 sayılı Tebliğ'e göre de mali tablolarını hazırlamasını ve

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
BİLANÇO DİPNOTLARI

yayınlanmasını öngörmektedir. Bu nedenle, ekli mali tablolar kamuya açıklanmak üzere Şirket tarafından Seri XI No: 1 sayılı Tebliğe uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, mali tablolarını Seri: XI No: 20 sayılı tebliğ uyarınca ilk defa 31 Aralık 2003 tarihinde düzenlemiş bulunmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla şirketin herhangi bir iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmadığından Seri XI No: 21 sayılı Tebliğe göre konsolide mali tablo hazırlama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

b) Menkul Kıymetler

Menkul kıymetler elde etme maliyeti ile kayıtlara alınmaktadır. Devlet tahvili, hazine bonusu gibi kamu kesimi tahvil ve bonoları iç verim değeri esasına göre elde edilecek gelirin tahakkuk ettirilmesiyle hesaplanan gelir reeskontunun maliyet üzerine eklenmesiyle değerlendirilmektedir. Ters repo konusu işlemler vadede elde edilecek gelirin gün esasına göre tahakkuk ettirilmesiyle hesaplanan gelir reeskontunun maliyet üzerine eklenmesiyle değerlendirilmektedir. Tahakkuk ettirilen tutarlar, menkul kıymetler hesabının alt hesabı olan "gelir tahakkukları" hesabında muhasebeleştirilmiştir ve bilançoda "menkul kıymetler", gelir tablosunda ise "diğer faaliyetlerden gelir ve karlar" hesap grubu içinde gösterilmiştir.

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

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

c) Stoklar

Stokların değerlendirilmesinde elde etme maliyeti ve net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı esas alınmaktadır. Şirket'in stokları, geliştirilmekte olan gayrimenkul projelerinin maliyetlerinden oluşmaktadır.

Stoklar	31.12.2003 Milyon TL	31.12.2002 Milyon TL
İstanbul, Beşiktaş, I. Bölge 81 pafta, 981 ada, 572-629-630-631 nolu parseldeki arsa	2,702,020	2,702,020
İstanbul Şişli 303 pafta, 1946 ada, 136 parseldeki arsa	20,222,130	20,222,130
Kur farkından doğan maliyet	22,645,749	26,809,961
İnşaat Giderleri	12,253,512	-
Etüd ve Proje Giderleri	2,589,543	940,659
Arazi Düzenlemesi Giderleri	2,579,410	2,579,410
Diğer	4,057,589	2,244,539
Toplam	67,049,953	55,498,719

d) Maddi Duran Varlıklar

Şirket, Maliye Bakanlığı'nın saptadığı yeniden değerlendirme katsayıları çerçevesinde bina (arazi hariç), ve demirbaşları değerlemektedir. Yeniden değerlendirme artışı öz sermayeye ilave edilmektedir. Maddi duran varlıklar Maliye Bakanlığı tarafından 31 Aralık 2003 tarihinde sona eren dönem için belirlenmiş olan yeniden değerlendirme oranı %28.5 esas alınarak yeniden değerlemeye tabi tutulmuştur.

Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirilmiş tutarları üzerinden (binalar hariç) normal amortisman metoduna göre, vergi mevzuatı çerçevesinde aşağıdaki nisbetlerde amortismanına tabi tutulmaktadır:

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

e) Gelir ve Giderler

Gelir ve gider kalemleri tahakkuk esasına göre mali tablolara yansıtılmaktadır.

f) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
BİLANÇO DİPNOTLARI

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

g) Vergi

Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. Maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi 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.

12. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

- a) Kıdem Tazminatı tavanı, 1 Ocak 2004 tarihi itibarıyla 1,485,430,000 TL'na yükseltilmiştir.
- b) Gelir ve kurumlar vergisi matrahlarının tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin Vergi Usul Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında 5024 Sayılı Kanun 30 Aralık 2003 tarih ve 25332 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1.1.2004 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir. Bu düzenlemeye göre vergi matrahının tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde 31.12.2003 tarihli bilançoların Vergi Usul Kanununun Geçici 25'inci maddesi hükmüne göre düzeltme işlemine tabi tutulması gerekmektedir.

13. ŞARTA BAĞLI OLAYLAR

Şirket'in aleyhine açılmış bulunan ve 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla devam eden toplam 70,000 Milyon TL tutarında tazminat davası bulunmaktadır.

Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi 981 Ada ve 572 Parsel numarasında kayıtlı arsaya komşu 512 parsel maliki tarafından; Şirket aleyhine İstanbul 8. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2003/86 Esas no.'suyla açılan 60,000 Milyon TL tutarındaki tazminat davasının görülmesine devam edilmekte olup, bir sonraki duruşması 17 Şubat 2004 tarihindedir. Dava ile ilgili karar henüz kesinleşmediğinden dolayı 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket mali tablolarında tazminat tutarına ilişkin karşılık ayrılmamıştır.

Şirket maliki bulunduğu Tatilya Eğlence Merkezi'nde oyun makinelerinde yaralanan bir kişi tarafından Büyükçekmece Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2002/1393 esas no.'suyla açılan 10,000 Milyon TL tutarındaki manevi tazminat davası kısmen kabul kısmen ret ile sonuçlanmış olup karar henüz tebellüğ edilmemiştir. Davaya ilişkin asıl muhatap işletme Şirketi olduğundan, Şirket mali tablolarında 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla tazminat tutarına ilişkin karşılık ayrılmamıştır.

Şirket'in, maliki bulunduğu Tatilya Eğlence Merkezi'nde yer alan oyun makineleri üzerinde bir banka tarafından Tatilya Turizm İşletmeleri A.Ş.'den olan alacaklarından dolayı gerçekleştirilen menkul hazine karşı açtığı istihkak davası lehine sonuçlanmış olup, karar davalı Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından temyiz edilmiştir. Temyiz incelemesi neticesinde dava kabul edilerek ilk derece mahkemesine geri gönderilmiştir. Bu davanın bir sonraki duruşması 28 Ocak 2004 tarihindedir. Dava ile ilgili karar henüz kesinleşmediğinden dolayı 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket mali tablolarında davaya ilişkin karşılık ayrılmamıştır.

14. MUHASEBE TAHMİNLERİNDE ORTAYA ÇIKAN DEĞİŞİKLİKLER

Muhasebe tahminlerinde değişiklik bulunmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
BİLANÇO DİPNOTLARI

15. AKTİF DEĞERLER ÜZERİNDE MEVCUT BULUNAN TOPLAM İPOTEK VEYA TEMİNAT TUTARLARI

Aktif değerler üzerinde ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

16. AKTİF DEĞERLERİN TOPLAM SİGORTA TUTARLARI

Net defter değeri 570,401,595 Milyon TL (31 Aralık 2002: 447,251,254 Milyon TL) olan Şirket maddi duran varlıklarının sigorta değerleri aşağıda belirtilmiştir: (Sigorta Değeri 31 Aralık 2002: 177,964,281 ABD Doları)

31 Aralık 2003 tarihindeki Şirket Maddi Duran Varlıkları	Sigorta Değeri (ABD Doları)	Sigorta Değeri (Milyon TL)
Ankara İş Kule Binası	26,524,548	37,023,892
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	92,489,602	129,100,224
Maslak Binası	10,538,415	14,709,889
Tatilya Eğlence Merkezi	34,857,692	48,655,587
Seven Seas Oteli	18,526,303	25,859,662
Solaris Plaza	2,854,466	3,984,364
Toplam	185,791,026	259,333,618

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklar hesabında bulunan 63,797,751 Milyon TL değerindeki İstanbul Kanyon Projesi 64,901,095 ABD Doları üzerinden sigortalıdır.

17. ALACAKLAR İÇİN ALINAN İPOTEK VE DİĞER TEMİNATLARIN TOPLAM TUTARI

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla alınmış bulunan teminat mektuplarının toplam tutarı 3,002,132 Milyon TL'dir. (31 Aralık 2002: 3,453,790 Milyon TL)

18. PASİFTE YER ALMAYAN TAAHHÜTLER

Şirket stoklarındaki Eczacıbaşı Holding A.Ş.'den alınan arsayla ilgili olarak söz konusu holdinge 30,000,000 ABD Doları tutarında teminat mektubu verilmiştir. Şirket, bu arsa alımıyla ilgili olarak bugüne kadar toplam 21,225,000 ABD Doları ödemiş, kalan teminat mektubu tutarı 8,775,000 ABD Doları'dır.

19. BANKALARDAKİ BLOKE MEVDUAT TUTARI

Bankalarda bloke mevduat bulunmamaktadır.

20. MENKUL KIYMETLERİN KAYITLI DEĞERLERİ İLE BORSA RAYIÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

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

	Maliyet Değeri Milyon TL	Kayıtlı Değeri Milyon TL	Borsa Rayiçi Milyon TL
Hisse Senedi	94,994	201,545	205,838
Ters Repo	55,005	55,034	54,935
Devlet Tahvili	23,668,268	23,911,030	24,295,858
Yatırım Fonu	313,690	316,385	316,385
Toplam	24,131,957	24,483,994	24,873,016

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
BİLANÇO DİPNOTLARI

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla Şirket'in menkul kıymetlerinin maliyet değerleri, kayıtlı değerleri ve borsa rayıçları aşağıda belirtilmiştir:

	Maliyet Değeri Milyon TL	Kayıtlı Değeri Milyon TL	Borsa Rayıç Milyon TL
Hisse Senedi	75,814	94,994	94,664
Ters Repo	1,162,003	1,163,356	1,163,356
Devlet Tahvili	1,537,670	1,580,563	1,559,240
Hazine Bonosu	8,101,929	8,588,812	8,728,820
Euro Tahvil	8,700,558	9,232,166	9,257,887
Yatırım Fonu	329,328	335,160	335,159
Toplam	19,907,302	20,995,051	21,139,126

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

Menkul kıymetler grubu içerisinde 316,385 Milyon TL rayıç bedelli Türkiye İş Bankası A.Ş. B Tipi Likit Fonu bulunmaktadır.(31 Aralık 2002: 335,160 Milyon TL Türkiye İş Bankası A.Ş. B Tipi Likit Fonu)

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

	31.12.2003 Milyon TL	31.12.2002 Milyon TL
Diğer Menkul Kıymetler		
Yatırım Fonu	316,385	335,160
Toplam	316,385	335,160

	31.12.2003 Milyon TL	31.12.2002 Milyon TL
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Diğer Çeşitli Alacaklar	52,787	39,005
Toplam	52,787	39,005

	31.12.2003 Milyon TL	31.12.2002 Milyon TL
Diğer Dönen Varlıklar		
Gelecek Aylara Ait Giderler	659,422	492,500
İndirilecek KDV	279,421	57,070
Proje İş Avansları (*)	1,272,452	2,641,020
Toplam	2,211,295	3,190,590

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
BİLANÇO DİPNOTLARI

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Maddi Duran Varlıklar	25,527,853	21,336,635
Diğer Demirbaş ve Cihazlar	25,527,853	21,336,635
Toplam	25,527,853	21,336,635

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Kısa vadeli Borçlar	86,693	38,032
Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	936,213	83,123
Gelecek Aylara Ait Gelirler	142,426	8,331
Gider Tahakkukları	12,307,525	14,411,920
Kısa Vadeli Diğer Borçlar (**)	492,351	433,750
Hesaplanan KDV	13,965,208	14,975,156
Toplam	13,965,208	14,975,156

(**) Kısa Vadeli Diğer Borçlar, 8,775,000 ABD Doları karşılığı 12,307,525 Milyon TL tutarındaki Eczacıbaşı arsası ile ilgili 2004 yılında ödenecek son taksitten oluşmaktadır.

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	-	14,411,920
Arsa Alımına İlişkin Borçlar	-	14,411,920
Toplam	-	14,411,920

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	113,240	69,906
Kıdem Tazminatı Karşılığı	113,240	69,906
Toplam	113,240	69,906

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler	1,097,892	1,267,519
Faiz Gelirleri	9,912,687	3,518,640
Menkul Kıymet Satış Karları	1,036,132	4,205,192
Kambiyo Karları	47,406	41,197
Diğer	12,094,117	9,032,548
Toplam	12,094,117	9,032,548

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar	7,372	-
Menkul Kıymet Satış Zararları	3,252,355	1,333,104
Kambiyo Zararları	129	660
Reeskont Faiz Giderleri	3,259,856	1,333,764
Toplam	3,259,856	1,333,764

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Olağanüstü Gelirler ve Karlar	-	2,858
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	2,858
Toplam	-	2,858

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
BİLANÇO DİPNOTLARI

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

Diğer Alacaklar ile Diğer Kısa veya Uzun Vadeli Borçlar hesap kalemleri içinde bulunan ve bilanço aktif toplamının yüzde birini aşan, personelden alacaklar ile personele borçlar bulunmamaktadır.

24. ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARA İLİŞKİN ŞÜPHELİ ALACAKLAR

Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

25. VADESİ GELMİŞ VE GELMEMİŞ ALACAKLARA İLİŞKİN ŞÜPHELİ ALACAKLAR

Vadesi gelmiş bulunan ve henüz vadesi gelmeyen alacaklar için ayrılan şüpheli alacak bulunmamaktadır.

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

Şirketin iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

27. İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAN ELDE EDİLEN BEDELSİZ HİSSELER

Şirketin iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

28. TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE SAHİP OLUNAN AYNI HAKLAR

Taşınmazlar üzerinde aynı haklar bulunmamaktadır.

29. YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞLARI

Yıl	Yeniden Değerleme Oranı %	Yeniden Değerleme Milyon TL
31 Aralık 2001	53.20	56,639,246
31 Aralık 2002	59.00	164,027,120
31 Aralık 2003	28.50	125,171,462

30. YABANCI PARALAR VE YABANCI PARALARLA TEMSİL EDİLEN ALACAK VE BORÇLAR

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

Mevduat Hesapları	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	Milyon TL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	5,556,988	ABD Doları	1,395,835	7,756,638
Türkiye İş Bankası A.Ş.	3,388,493	Euro	1,745,072	5,913,164
Ticari Borçlar				
Anadolu Anonim Türk Sigorta	301,235	ABD Doları	1,402,567	422,502
Kısa Vadeli Diğer Borçlar				
2004 Yılı Arsa Taksiti	8,775,000	ABD Doları	1,402,567	12,307,525

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
BİLANÇO DİPNOTLARI

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla yabancı paralar veya yabancı paralarla temsil edilen alacak ve borç aşağıda belirtilmiştir:

Mevduat Hesapları	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	Milyon TL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	178,162	ABD Doları	1,634,501	291,206
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2,925,382	Euro	1,703,477	4,983,321
Menkul Kıymetler				
Euro Tahvil	5,648,309	ABD Doları	1,634,501	9,232,166
Ticari Borçlar				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	135,279	ABD Doları	1,642,384	222,180
Kısa Vadeli Diğer Borçlar				
Eczacıbaşı Holding'ten Alınan Arsa Taksidi	8,775,000	ABD Doları	1,642,384	14,411,920
Uzun Vadeli Diğer Borçlar				
Eczacıbaşı Holding'ten Alınan Arsa Taksidi	8,775,000	ABD Doları	1,642,384	14,411,920

31. ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR LEHİNE VERİLEN YÜKÜMLÜLÜKLER

Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklar lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülükler bulunmamaktadır.

32. PERSONEL YAPISI

Kategorileri itibarıyla yıl içinde çalışan personelin toplam sayısı aşağıdaki gibidir:

Personel Yapısı	31 Aralık 2003	31 Aralık 2002
Genel Müdür	1	1
Genel Müdür Yardımcısı	1	1
Koordinatör Yardımcısı	2	2
Mali ve İdari İşler Müdürü	1	1
Pazarlama Müdürü	1	1
Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü	1	1
Yatırım Uzmanı	1	1
Mühendis	5	5
Mimar	3	3
Avukat	2	2
Büro Elemanı	7	7
Toplam	25	25

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
BİLANÇO DİPNOTLARI

33.MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN DİĞER HUSUSLAR

- a) Şirketin stoklar hesabında bulunan ve yatırım portföyü oluşturmak amacıyla elde tutulan gayrimenkulleri amortismanına tabi tutulmamaktadır.
- b) 2003 yılı içerisinde hazırlanacak olan tüm mali tablolarda kamu menkul kıymetlerinin değerlemesine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu Seri: XI, No: 1 Tebliğin 9'uncu maddesinde düzenlenen "ihtiyatlılık ilkesine" öncelik verilmek suretiyle kamu menkul kıymetleri iç verim oranına göre değerlendirilmiştir. 31 Aralık 2003 yılı mali tablolarında kamu menkul kıymetleri iç verim oranı yerine rayiç değerlerine göre değerlemeye tabi tutulmuş olsaydı, Şirket'in mali tablolarındaki cari dönem karı, 384,828 Milyon TL daha fazla gerçekleşmiş olacaktı.
- c) 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklar ve maddi duran varlıklar hesabında bulunan ve yatırım portföyü oluşturmak amacıyla elde tutulan gayrimenkullerinin bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından düzenlenen raporlarına göre belirlenen ekspertiz bedelleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2002
	Ekspertiz	Ekspertiz	Ekspertiz	Ekspertiz
	Raporu	Değeri	Raporu	Değeri
	Tarihi	Milyon TL	Tarihi	Milyon TL
Gayrimenkuller				
Arsa, Beşiktaş – İstanbul	17.12.2003	2,475,000	20.12.2002	2,285,000
İstanbul Kanyon Projesi	16.12.2003	72,350,000	26.12.2002	42,200,000
Ankara İş Kulesi, Ofis Katları, Kavaklıdere – Ankara	15.12.2003	88,820,000	29.11.2002	82,990,000
İstanbul İş Kuleleri, Ofis Katları, Kule – 2	16.12.2003	90,485,000	23.12.2002	80,430,000
Kule – 3	16.12.2003	88,270,000	23.12.2002	78,460,000
Kule Çarşısı, Levent – İstanbul	16.12.2003	15,640,000	23.12.2002	14,170,000
Otopark, Levent – İstanbul	16.12.2003	7,955,000	23.12.2002	7,320,000
Maslak Binası Ofis Katları	11.12.2003	32,900,000	26.12.2002	30,500,000
Tatilya Eğlence Merk. Eğlence Üniteleri, Otopark, TV Stüdyo	18.12.2003	72,830,000	13.12.2002	70,275,000
Seven Seas Oteli	18.12.2003	45,740,000	18.11.2002	42,660,000
Solaris Plaza, 6 Katlı İş Merkezi 30 Bağımsız Bölüm	12.12.2003	7,430,000	18.11.2002	7,430,000
TOPLAM		524,895,000		458,720,000

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

1. Dönemin amortisman gideri ile itfa ve tükenme payları:

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
a. Amortisman giderleri	10,524,325	10,107,877
i) Normal amortisman	4,978,652	4,590,478
ii) Yeniden değerlendirilmeden doğan amortisman	5,545,673	5,517,399
b. İtfa ve tükenme payları	388,611	382,907

2. 31 Aralık 2003 ve 2002 tarihleri itibariyle dönemin reeskont ve karşılık giderleri:

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	43,334	38,800
Reeskont Gideri	129	660
Toplam	43,463	39,460

3. Dönemin finansman gideri bulunmamaktadır.

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

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

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Mal ve Hizmet Satışları (Kira Gelirleri)		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2,070,711	2,234,842
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1,773,005	2,160,073
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	2,024,966	1,755,574
Toplam	5,868,682	6,150,489

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Mal ve Hizmet Alışları (Sigorta Primleri, Banka Masrafları ve Komisyon Giderleri)		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	8,546	1,341
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	776,806	628,522
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	16,511	9,361
Toplam	801,863	639,224

6. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri:

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Faiz Gelirleri		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	314,513	191,363
Toplam	314,513	191,363

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

Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarını gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaat toplamı 330,401 Milyon TL'dir. (31 Aralık 2002: 195,743 Milyon TL)

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

9. Stok maliyeti hesaplama sistemleri:

Stoklar, Şirket'in iştiğal konusu çerçevesinde gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket stoklarını alış değerinden hesaplarına almaktadır.

10. Fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri:

Şirket'in 31 Aralık 2003 tarihi itibariyle stoğunda arsa bulunduğundan, stok sayımı yapılmamıştır.

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

12. İşletmenin satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonları bulunmamaktadır.

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

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

Şirket, SPK mevzuatı gereği, Seri: XI No: 20 sayılı tebliğe göre hesaplanan dağıtılabılır kar ile Seri: XI No: 1 sayılı tebliğe göre hazırlanacak olan dağıtılabılır karın daha düşük olan tutarını kar dağıtımına tabi tutacaktır. Ayrıca SPK'nın Seri XI No 20 sayılı tebliği kapsamında mali tabloların enflasyona göre ilk defa düzeltilmesinde ortaya çıkan ve özsermaye hesap grubu içinde geçmiş yıllar zararında izlenen tutarların enflasyona göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınması gerekmektedir, ancak SPK'nun 30 Aralık 2003 tarih ve 1630 sayılı kararı uyarınca geçmiş yıllar zararında takip edilen bu tutarın, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar tutarının ise, sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler ve özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2003 tarihi itibariyle Seri: XI No: 1 sayılı tebliğe göre hazırlanan ekli mali tablolarda net dönem karı 35,682,378 Milyon TL, Seri: XI No: 20 sayılı tebliğe göre hazırlanan mali tablolarda ise net dönem karı 28,729,031 Milyon TL'dir. Şirket'in Seri: XI No: 20 sayılı tebliğe göre hazırlanan mali tablolardaki geçmiş yıl zararı 220,100,796 Milyon TL olduğundan Şirket kar dağıtım tablosu hazırlamamış ve ekli mali tablolarda sunmamıştır.

Aşağıda verilen hisse başına kar hesaplamaları bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karı üzerinden hesaplanmıştır.

31 Aralık 2003 tarihi itibariyle hisse başına kar;

1,000 TL Nominal Değerdeki 35,682,378 Milyon TL
= 151.39 / % 15.14
Hisse senedi Başına Kar (TL) 235,690,000,000 Hisse

Grubu	Pay Adedi	Hisse Başına Kar (TL/ %)
A Grubu	336,700,000	151.39 / % 15.14
B Grubu	235,353,300,000	151.39 / % 15.14

31 Aralık 2002 tarihi itibariyle hisse başına kar;

1,000 TL Nominal Değerdeki 30,671,858 Milyon TL
= 130.14 / % 13.01
Hisse senedi Başına Kar (TL) 235,690,000,000 Hisse

Grubu	Pay Adedi	Hisse Başına Kar (TL/ %)
A Grubu	336,700,000	130.14 / % 13.01
B Grubu	235,353,300,000	130.14 / % 13.01

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SPK'NIN SERİ XI NO:1 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2003 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

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

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

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

Şirket'in cari dönemde mal ve hizmet satışı 37,556,561 Milyon TL tutarındaki kira gelirinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2002: 31,618,291 Milyon TL)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA

**SPK'NIN SERİ XI NO: 1 VE VE SERİ XI NO: 20 SAYILI TEBLİĞİNE GÖRE
HAZIRLANAN ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ MALİ TABLOLAR VE
DİPNOTLARI**

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2003 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

- 1 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan Seri XI No: 1 sayılı "Sermaye Piyasasında Mali Tablo ve Raporlara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğ" ve Seri XI No: 20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"e uygun olarak düzenlenen enflasyona göre düzeltilmiş bilançosunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait enflasyona göre düzeltilmiş gelir tablosunu incelemiş bulunuyoruz. Söz konusu mali tablolar, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2003 tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmiştir. İncelememiz, genel kabul görmüş denetim, ilke, esas ve standartlarına uygun olarak yapılmış ve dolayısıyla hesap ve işlemlerle ilgili olarak muhasebe kayıtlarının kontrolü ile gerekli gördüğümüz diğer denetim yöntem ve tekniklerini içermiştir.
- 2 Görüşümüze göre, söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar Şirket'in 31 Aralık 2003 tarihindeki gerçek mali durumunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gerçek faaliyet sonucunu, mevzuata ve SPK tarafından yayımlanan genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine (bakınız bilanço dipnotu 11.a) uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.
- 3 Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususlara dikkat çekilmesi gerekli görülmüştür:
 - i. Şirket, SPK'nın Seri XI No:1 sayılı Tebliğ'ine uygun olarak enflasyona göre düzeltilmemiş mali tablolarını ayrıca hazırlamıştır.
 - ii. Ekli mali tablolar ilk kez 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla SPK'nın Seri XI No: 20 sayılı tebliğine uygun olarak hazırlandığından dolayı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve fon akım tablosu karşılaştırmalı olarak verilmemiştir.

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



Hasan Kılıç
Sorumlu Ortak Baş Denetçi
İstanbul, 12 Mart 2004

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO (MİLYON TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2003	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2002
AKTİF VARLIKLAR		
I- DÖNEN VARLIKLAR	115,874,270	84,437,026
A- Hazır Değerler	13,689,991	6,013,570
1- Kasa	16	-
2- Bankalar	13,689,975	6,013,570
3- Diğer Hazır Değerler	-	-
B- Menkul Kıymetler	24,483,994	23,922,264
1- Hisse Senetleri	201,545	108,238
2- Özel Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları	-	-
3- Kamu Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları	23,966,064	23,432,137
4- Diğer Menkul Kıymetler	316,385	381,889
5- Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karşılığı(-)	-	-
C- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	611,203	134,039
1- Alıcılar	601,139	103,621
2- Alacak Senetleri	9,630	31,170
3- Verilen Depozito ve Teminatlar	563	-
4- Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	-	-
5- Alacak Reeskontu(-)	(129)	(752)
6- Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-	-
D- Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	52,787	44,443
1- Ortaklardan Alacaklar	-	-
2- İştiraklerden Alacaklar	-	-
3- Bağlı Ortaklardan Alacaklar	-	-
4- Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	52,787	44,443
5- Alacak Reeskontu(-)	-	-
6- Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-	-
E- Stoklar	74,825,000	50,687,275
1- İlk Madde ve Malzeme	-	-
2- Yarı Mamuller	-	-
3- Ara Mamuller	-	-
4- Mamuller	-	-
5- Emtia	97,244,884	81,203,789
6- Diğer Stoklar	-	-
7- Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(22,419,884)	(30,516,514)
8- Verilen Sipariş Avansları	-	-
F- Diğer Dönen Varlıklar	2,211,295	3,635,435
II- DURAN VARLIKLAR	450,830,116	472,693,999
A- Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	-	-
B- Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	-	-
C- Finansal Duran Varlıklar	-	-
D- Maddi Duran Varlıklar	428,719,770	449,946,720
1- Arazi ve Arsalar	-	-
2- Yerüstü ve Yeraltı Düzenleri	-	-
3- Binalar	634,266,087	631,728,785
4- Makina, Tesis ve Cihazlar	72,781	67,964
5- Taşıt Araç ve Gereçleri	54,356	54,356
6- Döşeme ve Demirbaşlar	279,465	257,160
7- Diğer Maddi Duran Varlıklar	32,354,944	31,941,101
8- Birikmiş Amortismanlar (-)	(46,723,772)	(32,265,589)
9- Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-
10- Verilen Sipariş Avansları	-	-
11- Sabit Kıymet Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(191,584,091)	(181,837,057)
E- Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	22,034,856	22,747,279
1- Kuruluş ve Teşkilatlanma Giderleri	-	-
2- Haklar	21,955,565	22,677,392
3- Araştırma ve Geliştirme Giderleri	-	-
4- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıkları	79,291	69,887
5- Verilen Avanslar	-	-
F- Diğer Duran Varlıklar	75,490	-
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	566,704,386	557,131,025

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO (MİLYON TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2003	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2002
PASİF (KAYNAKLAR)		
I- KISA VADELİ BORÇLAR	14,630,513	17,398,482
A- Finansal Borçlar	-	-
B- Ticari Borçlar	665,305	335,429
1- Satıcılar	665,305	335,429
2- Borç Senetleri	-	-
3- Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-
4- Diğer Ticari Borçlar	-	-
5- Borç Reeskontu (-)	-	-
C- Diğer Kısa Vadeli Borçlar	13,965,208	17,063,053
1- Ortaklara Borçlar	-	-
2- İştiraklere Borçlar	-	-
3- Bağlı Ortaklıklara Borçlar	-	-
4- Ödenecek Giderler	142,426	9,493
5- Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	86,693	43,335
6- Ertelenen ve Takside Bağlanan Devlet Alacakları	-	-
7- Kısa Vadeli Diğer Borçlar	13,736,089	17,010,225
8- Borç Reeskontu (-)	-	-
D- Alınan Sipariş Avansları	-	-
E- Borç ve Gider Karşılıkları	-	-
II- UZUN VADELİ BORÇLAR	113,240	16,500,940
A- Finansal Borçlar	-	-
B- Ticari Borçlar	-	-
C- Diğer Uzun Vadeli Borçlar	-	16,421,287
1- Ortaklara Borçlar	-	-
2- İştiraklere Borçlar	-	-
3- Bağlı Ortaklıklara Borçlar	-	-
4- Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	-	-
5- Gider Tahakkukları	-	16,421,287
6- Borç Reeskontu (-)	-	-
D- Alınan Sipariş Avansları	-	-
E- Borç ve Gider Karşılıkları	113,240	79,653
1- Vergi Karşılıkları	-	-
2- Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	113,240	79,653
III- ÖZSERMAYE	551,960,633	523,231,603
A- Sermaye	235,690,000	235,690,000
B- Sermaye Taahhütleri (-)	-	-
C- Emisyon Primi	19,839	19,839
D- Yedekler	51,722,904	21,051,046
1- Yasal Yedekler	2,742,522	1,208,929
2- Statü Yedekleri	-	-
3- Özel Yedekler	1,210,483	85,692
4- Olağanüstü Yedekler	47,769,899	19,756,425
5- Maliyet Artış Fonu	-	-
6- Sermayeye Eklenecek İştirak ve Gayrimenkul Satış Kazançları	-	-
E- Net Dönem Karı	28,729,031	-
F- Dönem Zararı (-)	-	-
G- Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(220,100,796)	(189,006,463)
H- Geçmiş Yıllar Karları	-	-
I- Çevrim Farkları	455,899,655	455,477,181
PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI	566,704,386	557,131,025

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
GELİR TABLOSU (MİLYON TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2003
A- BRÜT SATIŞLAR	38,403,232
1- Yurtiçi Satışlar	38,403,232
2- Yurtdışı Satışlar	-
3- Diğer Satışlar	-
B- SATIŞLARDAN İNDİRİMLER (-)	-
C- NET SATIŞLAR	38,403,232
D- SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	(18,051,800)
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	20,351,432
E- FAALİYET GİDERLERİ (-)	(2,609,711)
1- Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	(59,405)
2- Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-
3- Genel Yönetim Giderleri (-)	(2,550,306)
ESAS FAALİYET KARI VEYA ZARARI	17,741,721
F- DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE KARLAR	12,360,688
1- İştiraklerden Temettü Gelirleri	-
2- Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	-
3- Faiz ve Diğer Temettü Gelirleri	1,129,905
4- Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar	11,230,783
G- DİĞER FAALİYETLERDEN GİDER VE ZARARLAR (-)	(30,911,539)
1- Reeskont Gideri	(172)
2- Diğer Giderler ve Zararlar	(30,911,367)
H- FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	-
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	(809,130)
I- OLAĞANÜSTÜ GELİRLER VE KARLAR	-
1- Konusu Kalmayan Karşılıklar	-
2- Önceki Dönem Gelir ve Karları	-
3- Diğer Olağanüstü Gelirler ve Karlar	-
J- OLAĞANÜSTÜ GİDERLER VE ZARARLAR (-)	-
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	(809,130)
K- NET PARASAL POZİSYON KARI	29,538,161
L- ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)	-
NET DÖNEM KARI VEYA ZARARI	28,729,031

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
FON AKIM TABLOSU (MİLYON TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2003
A- KAYNAKLAR	16,577,595
1- Faaliyet Karından Sağlanan Kaynak	-
a. Faaliyet Karı	24,746,822
b. Amortismanlar (+)	15,199,867
c. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Diğer Giderler (+)	9,790,498
d. Fon Girişi Sağlamayan Gelirler (-)	(243,543)
2- Olağanüstü Kardan Sağlanan Kaynak	(8,169,227)
a. Olağanüstü Kar	-
b. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (+)	-
c. Fon Girişi Sağlamayan Gelirler (-)	(8,169,227)
3- Dönen Varlıkların Tutarında Azalış	-
4- Duran Varlıkların Tutarında Azalış	-
5- Kısa Vadeli Borçlarda Artış	-
6- Uzun Vadeli Borçlarda Artış	-
7- Sermaye Arttırımı (Nakit Karşılığı)	-
8- Emisyon Primi	-
B- KAYNAK KULLANIMLARI	16,577,595
1- Faaliyet Zararından Dolayı Kaynak Kullanımı	809,130
a. Faaliyet Zararı	809,130
b. Amortismanlar (+)	-
c. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Diğer Giderler (+)	-
d. Fon Girişi Sağlamayan Diğer Gelirler (-)	-
2- Olağanüstü Zarardan Dolayı Kaynak Kullanımı	(29,538,161)
a. Olağanüstü Zarar	-
b. Fon Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (+)	(29,538,161)
c. Fon Girişi Sağlamayan Gelirler (-)	-
3- Ödenen Vergi ve Benzerleri	-
4- Ödenen Temettüleri	-
5- Dönen Varlıkların Tutarında Artış	23,172,690
6- Duran Varlıkların Tutarında Artış	2,978,267
7- Kısa Vadeli Borçlarda Azalış	2,734,382
8- Uzun Vadeli Borçlarda Azalış	16,421,287
9- Sermayede Azalış	-
NET İŞLETME SERMAYESİNDEKİ DEĞİŞİM	
1- Net İşletme Sermayesinde Artış	34,205,213
2- Net İşletme Sermayesinde Azalış	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
NAKİT AKIM TABLOSU (MİLYON TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2003
A- DÖNEM BAŞI NAKİT MEVCUDU	6,013,570
B- DÖNEM İÇİ NAKİT GİRİŞLERİ	80,922,303
1- Satışlardan Elde Edilen Nakit	37,918,347
a. Net Satış Hasılatı	38,403,232
b. Alacaklardaki (Satışlardan Kaynaklanan) Azalışlar	-
c. Alacaklardaki (Satışlardan Kaynaklanan) Artışlar (-)	(484,885)
2- Diğer Faaliyetlerden Gel. ve Kar. Dolayı Sağlanan Nakit	12,117,145
3- Olağanüstü Gel.ve Kar. Sağlanan Nakit	-
4- Kısa Vadeli Borçlarda Artış (Alımlarla İlgili Olmayan)	-
a. Menkul Kıymet İhraçlarından	-
b. Diğer Artışlar	-
5- Uzun Vadeli Borçlardaki Artışlar (Alımlarla İlgili Olmayan)	-
6- Sermaye Artırımından Sağlanan Nakit	-
7- Diğer Nakit Girişleri	30,886,811
C- DÖNEM İÇİ NAKİT ÇIKIŞLARI	73,245,882
1- Maliyetlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	18,759,272
a. Satışların Maliyeti	18,051,800
b. Stoklardaki Artış	16,041,095
c. Borçlardaki (Alımlardan Kaynaklanan) Azalış	-
d. Borçlardaki (Alımlardan Kaynaklanan) Artış (-)	(329,876)
e. Amortisman ve Karş.Gibi Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Gid. (-)	(15,003,747)
f. Stoklardaki Azalış (-)	-
2- Faaliyetlerden Dolayı Nakit Çıkışı	2,370,257
a. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	59,405
b. Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-
c. Genel Yönetim Giderleri	2,550,306
d. Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (-)	(239,454)
3- Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlardan Dolayı Nakit Çıkışı	29,261,006
a. Diğer Faaliyetlerle İlgili Gider ve Zararlar	30,911,539
b. Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Gider ve Zararlar (-)	(1,650,533)
4- Finansman Giderlerinden Dolayı Nakit Çıkışı	-
5- Olağanüstü Gider ve Zararlardan Dolayı Nakit Çıkışı	-
a. Olağanüstü Gider ve Zararlar	-
b. Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Gider ve Zararlar (-)	-
6- Duran Varlık Yatırımları Nedeniyle Nakit Çıkışı	3,007,528
7- Kısa Vadeli Borçların Anapara Ödemeleri (Alımlarla İlgili Olmayan)	3,097,845
8- Uzun Vadeli Borçların Anapara Ödemeleri (Alımlarla İlgili Olmayan)	16,421,287
9- Ödenen Vergi ve Benzerleri	-
10-Ödenen Temettüleri	-
11-Diğer Nakit Çıkışları	328,687
D- DÖNEM SONU NAKİT MEVCUDU	13,689,991
E- NAKİT ARTIŞI VEYA AZALIŞI	7,676,421

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO DİPNOTLARI

1. ŞİRKET'İN FİİLİ FAALİYET KONUSU

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

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

2. SERMAYENİN %10 VE DAHA FAZLASINA SAHİP ORTAKLAR

31 Aralık 2003 ve 2002 tarihleri itibariyle sermayenin %10 ve daha fazlasına sahip ortaklar aşağıdaki gibidir:

Adı	31.12.2003		31.12.2002	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı Milyon TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı Milyon TL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	66.34	156,357,245	61.68	145,378,245
Diğer	33.66	79,332,755	38.32	90,311,755
Toplam	100.00	235,690,000	100.00	235,690,000
Enflasyon Düzeltmesi		446,933,064		446,933,064
Enflasyona Göre Düzeltilmiş Sermaye		682,623,064		682,623,064

3. SERMAYEYİ TEMSİL EDEN HİSSE SENETLERİNE TANINAN İMTİYAZLAR

Şirket'in sermayesi her biri 1,000 TL itibari değerinde 235,690 Milyon adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 336,700 Milyon TL'lik bölümü nama yazılı A grubu, 53,451,125 Milyon TL'lik bölümü nama yazılı B grubu ve 181,902,175 Milyon TL'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.

4. KAYITLI SERMAYE:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı nominal olarak 500,000,000 Milyon TL (Beşyüztrilyon TL) olup, her biri 1,000 TL itibari değerinde 500,000 Milyon adet paya bölünmüştür.

5. YIL İÇİNDE YAPILAN SERMAYE ARTIRIMLARI VE KAYNAKLARI

Cari dönem içinde yapılan sermaye artırımını bulunmamaktadır.

6. YIL İÇİNDE İHRAÇ EDİLEN HİSSE SENEDİ DIŞINDAKİ MENKUL KIYMETLER

Cari dönem içinde ihraç edilen menkul kıymet bulunmamaktadır.

7. YIL İÇİNDE İTFA EDİLEN BORÇLANMAYI TEMSİL EDEN MENKUL KIYMETLER

Borçlanmayı temsil eden menkul kıymet bulunmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO DİPNOTLARI

8. CARİ DÖNEMDE DURAN VARLIK HAREKETLERİ

- a. Cari dönemde satın alınan, imal veya inşa edilen duran varlıkların maliyeti: 3,007,528 Milyon TL'dir. (31 Aralık 2002: 2,346,840 Milyon TL)

Satın alınan imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti: 2,978,267 Milyon TL'dir.
(31 Aralık 2002: 2,324,205 Milyon TL)

	31.12.2003	31.12.2002
Satın Alınan	Milyon TL	Milyon TL
Binalar	2,537,302	1,967,561
Cihazlar	4,817	10,970
Taşıt	-	316
Demirbaşlar	22,305	11,190
İş Kuleleri ve Alınan Binaların Demirbaşları	413,843	334,168
Toplam	2,978,267	2,324,205

Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi olmayan duran varlıkların maliyeti: 29,261 Milyon TL'dir. (31 Aralık 2002: 22,635 Milyon TL)

	31.12.2003	31.12.2002
Satın Alınan	Milyon TL	Milyon TL
Paket Program	29,261	22,635
Toplam	29,261	22,635

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

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

9. CARİ VE GELECEK DÖNEMLERDE YARARLANILACAK YATIRIM İNDİRİMİNİN TOPLAM TUTARI

Şirket'in faaliyet konusu gereği bilanço tarihi itibarıyla yatırım indirimi sözkonusu değildir.

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

Hazır değerler içerisindeki 13,689,975 Milyon TL (31 Aralık 2002: 6,013,570 Milyon TL) banka bakiyesi Şirket'in ortaklarından Türkiye İş Bankası A.Ş.'deki mevduat hesaplarından ve kısa vadeli ticari borçlar içerisindeki 423,536 Milyon TL (31 Aralık 2002: 225,923 Milyon TL) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.'ne ödenecek sigorta prim borçlarından oluşmaktadır.

11. UYGULANAN MUHASEBE İLKELERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a) Mali Tabloların Hazırlanma Esasları

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

SPK, Seri XI No:20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i ve Seri XI No:21 sayılı "Sermaye Piyasasında Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i 1 Ocak 2003 tarihinden sonra sona eren ilk yıllık mali tablolardan geçerli olmak üzere yayımlanmış bulunmaktadır. SPK, Seri XI No:20 ve Seri XI No:21 sayılı tebliğ hükümlerine göre mali tablolarını düzenleyen şirketlerin ayrıca Seri XI No:1 sayılı tebliğe göre de mali tablolarını hazırlamasını ve yayınlamasını öngörmektedir. Ekli mali tablolar bu nedenle yayınlanmak üzere Şirket tarafından Seri XI No:20 sayılı tebliğe uygun olarak hazırlanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO DİPNOTLARI

Şirket, mali tablolarını Seri: XI No: 20 sayılı tebliğ uyarınca ilk defa 31 Aralık 2003 tarihinde düzenlemiş bulunmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla şirketin herhangi bir iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmadığından Seri: XI No: 21 sayılı Tebliğe göre konsolide mali tablo hazırlama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

İlk mali tablo denkleştirme işlemi:

Şirket, mali tablolarını Seri XI No: 20 sayılı tebliğ uyarınca ilk defa 31 Aralık 2003 tarihinde düzenlemiş bulunmaktadır. Mali tabloların bu tebliğ hükümleri uyarınca ilk defa düzenlendiği 2003 yılı hesap dönemi başına kadar olan dönemde düzeltilmiş tutarları ile olmak üzere, aktif kalemlerden, borçların ve öz sermaye kalemlerinin çıkarılması sonucunda kalan kısım öz sermaye hesap grubu içinde, geçmiş yıllar karı/(zararı) ve çevrim farkları (özsermaye enflasyon düzeltme farkları) hesaplarında izlenmektedir. İlk mali tablo denkleştirme işlemi 31 Aralık 2002 tarihli bilanço üzerinde yapıldığı için 2002 yılı hesap dönemine ait kar/(zarar) hesaplanmamıştır.

Enflasyon muhasebesi:

Ekte sunulan mali tablolar SPK'nın Seri: XI No: 20 sayılı tebliğinin (Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esasları Hakkındaki Tebliği) öngördüğü Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişimi yansıtmak üzere yapılan düzeltmeleri içermektedir.

SPK Seri: XI No: 20 sayılı tebliğ, yüksek enflasyon dönemlerinde hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki paranın satın alma gücüyle gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere tekabül eden bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir. Seri: XI No: 20 sayılı tebliğin uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yayımlanan Toptan Eşya Fiyat Endeksi baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %181'dir. Bu tebliğin uygulanmasını öngören bir diğer sebep ise ilgili dönemin bilanço tarihindeki fiyat endeksi rakamının, hesap döneminin başına göre %10 veya daha fazla bir oranda artması halinde, içinde bulunulan hesap döneminde yüksek enflasyon döneminin başlamasıdır.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından yayımlanan toptan eşya fiyat endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır (1994 endeksi: 100). Ekte sunulan 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan söz konusu endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	Endeks	Katsayı
31 Aralık 2000	2,626.0	2.8111
31 Aralık 2001	4,951.7	1.4908
31 Aralık 2002	6,478.8	1.1394
31 Aralık 2003	7,382.1	1.0000

Türk Lirası'nın ABD Doları karşısındaki yıllık değişiminin, Türkiye'deki toptan eşya fiyat endeksiyle karşılaştırılması aşağıdaki gibidir;

Yıl:	2003	2002	2001	2000
Dolar artış oranı	(%14.6)	%13.6	%114.3	%24.4
TEFE Enflasyon Oranı	%13.9	%30.8	%88.6	%32.7

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan dolar kuru, 1 ABD doları= 1,395,835 TL'dir. (31 Aralık 2002 1 ABD Doları= 1,634,501 TL)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO DİPNOTLARI

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

- Bilanço tarihindeki cari değerlerle ifade edilmemiş olan bilanço kalemleri DİE tarafından yayımlanan genel fiyat endeksi kullanılmak suretiyle bilanço tarihindeki parasal değerlere taşınmıştır. Buna ek olarak, önceki dönemlerle ilgili bakiyelerin de genel fiyat endeksi uygulanarak aynı parasal birimi ifade etmesi sağlanmıştır.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde geçerli parasal birim ile gösterildiklerinden yeniden düzeltilmemiştir. Parasal kalemler, elde tutulan nakitleri ve nakit olarak alacakları veya nakit olarak ödenecek borçları ifade etmektedir.
- Parasal olmayan aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihine kadar oluşan genel fiyat endeksi ile çarpılmak suretiyle düzeltme işlemine tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, sabit kıymetler, finansal duran varlıklar ve benzeri parasal olmayan varlıklar alım tarihlerinden itibaren, piyasa rayicini aşmamak kaydıyla, bilanço tarihine dek endekslenmeye tabi tutulmuştur. Birikmiş amortismanlar da endekslenmiş tutarlar üzerinden yeniden hesaplanmıştır. Sermayenin düzeltilmesinde sermaye artırımının tescil tarihi veya sermaye artırımına mahsuben ödenen tutarların tahsil tarihi dikkate alınmıştır. Emisyon primlerinin düzeltilmesinde tahsil tarihleri dikkate alınmıştır. Diğer özsermaye kalemleri, oluştukları şekilde veya özsermayedeki artış tarihleri esas alınmak suretiyle düzeltme işlemine tabi tutulmuştur.
- Tüm gelir tablosu kalemleri paranın bilanço günündeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmek amacıyla, gelir ve giderlerin tahakkuk ettiği tarihler esas alınarak düzeltme işlemine tabii tutulur ancak parasal olmayan bilanço kalemlerinin düzeltilmesine bağlı amortisman, sabit kıymet satış karı/(zararı) gibi özellik taşıyan gelir tablosu kalemlerine ilişkin Seri: XI No: 20 sayılı tebliğ ile getirilen hükümler saklıdır.
- Vadeli alım ve satımlar: Türk Lirası üzerinden vadeli olarak alımların ve satımların içerdiği enflasyon payı, alım-satım tarihi itibarıyla ilgili borç veya alacağın vadesine mütenasip vadelere devlet iç borçlanma senetleri için İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda oluşan faiz hadleri kullanılarak düzeltme işlemine tabi tutulmakta ve ilgili kalemler bu tutar düşüldükten sonra kalan tutarları üzerinden düzeltme işlemine tabi tutulmaktadır.
- Parasal kazanç ve kayıp; enflasyon etkisi sonucunda ve parasal olmayan varlıkların, özkaynakların ve gelir tablosu kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan farklardan oluşmaktadır. Düzeltmeler sonucunda oluşan bütün parasal kazanç ve kayıplar, gelir tablosunda gösterilmiştir. Ancak 31 Aralık 2002 tarihli ilk mali tablo denkleştirme işleminde tüm parasal kazanç ve kayıplar bilançonun öz sermaye hesapları içerisinde gösterilmiştir.

b) Menkul Kıymetler

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

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO DİPNOTLARI

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

c) Stoklar

Stoklar; ilgili varlıkların elde etme maliyetinin satın alma yılına ait düzeltme katsayıları kullanılarak yeniden düzenlenmiş değerleri üzerinden gösterilmektedir. Ancak, Seri XI No: 20 sayılı Tebliğin 25 numaralı maddesi uyarınca "Bilanço kalemleri için değer düşüklüğü karşılığı ayrılması veya net gerçekleşebilir değerle değerlendirilmesi konusunda, ilgili kalemin düzeltme işlemi sonucunda ulaşılan yeni değeri esas alınır" hükmü gereğince stoklar için bilanço tarihi itibarıyla yapılmış olan ekspertiz çalışmaları dikkate alınmıştır. Tebliğin bu hükmü gereğince bilanço tarihi itibarıyla ekli mali tablolarda stoklar için 22,419,884 Milyon TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

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

Stoklar	31.12.2003 Milyon TL	31.12.2002 Milyon TL
İstanbul, Beşiktaş, I. Bölge 81 pafta, 981 ada, 572-629-630-631 nolu parseldeki arsa	16,415,590	16,415,590
İstanbul Şişli 303 pafta, 1946 ada, 136 parseldeki arsa	55,561,183	55,561,183
İnşaat Giderleri	14,414,447	-
Etüd ve Proje Giderleri	3,046,215	1,505,649
Arazi Düzenlemesi Giderleri	3,034,295	4,128,686
Diğer	4,773,154	3,592,681
Toplam	97,244,884	81,203,789

d) Maddi Duran Varlıklar

Amortisman tabii maddi duran varlıkların, Seri XI No: 20 sayılı Tebliğin 11 numaralı maddesi gereğince elde etme maliyetinin satın alma yıllarına ait düzeltme katsayısı kullanılarak yeniden düzenlenmiş değerleri hesaplanmaktadır. Ancak, aynı Tebliğin 25 numaralı maddesi uyarınca "Bilanço kalemleri için değer düşüklüğü karşılığı ayrılması veya net gerçekleşebilir değerle değerlendirilmesi konusunda, ilgili kalemin düzeltme işlemi sonucunda ulaşılan yeni değeri esas alınır" hükmü gereğince aynı maddi duran varlıklar için bilanço tarihi itibarıyla yapılmış olan ekspertiz çalışmaları dikkate alınmıştır. Bu madde uyarınca maddi duran varlıkların yeniden düzenlenmiş değerinin cari değerden fazla olamaz hükmüne istinaden maddi duran varlıkların ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla ekli mali tablolardaki maddi duran varlıklar için toplam 191,584,091 Milyon TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

İlgili amortisman ve tükenme ve itfa payları enflasyona göre düzeltilmiş yeni değerleri üzerinden geçmişe şamil olacak şekilde doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanır.

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

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

e) Gelir ve Giderler

Gelir ve gider kalemleri tahakkuk esasına göre mali tablolara yansıtılmaktadır.

f) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO DİPNOTLARI

g) Vergi

Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. Maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi 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.

12. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

a) Kıdem Tazminatı tavanı, 1 Ocak 2004 tarihi itibarıyla 1,485,430,000 TL'na yükseltilmiştir.

b) Gelir ve kurumlar vergisi matrahlarının tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin Vergi Usul Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında 5024 Sayılı Kanun 30 Aralık 2003 tarih ve 25332 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1.1.2004 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir. Bu düzenlemeye göre vergi matrahının tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde 31.12.2003 tarihli bilançoların Vergi Usul Kanununun Geçici 25'inci maddesi hükmüne göre düzeltme işlemine tabi tutulması gerekmektedir.

13. ŞARTA BAĞLI OLAYLAR

Şirket'in aleyhine açılmış bulunan ve 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla devam eden toplam 70,000 Milyon TL tutarında tazminat davası bulunmaktadır.

Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi 981 Ada ve 572 Parsel numarasında kayıtlı arsaya komşu 512 parsel maliki tarafından; Şirket aleyhine İstanbul 8. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2003/86 Esas no.'sıyla açılan 60,000 Milyon TL tutarındaki tazminat davasının görülmesine devam edilmekte olup, bir sonraki duruşması 17.02.2004 tarihindedir. Dava ile ilgili karar henüz kesinleşmediğinden dolayı 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket mali tablolarında tazminat tutarına ilişkin karşılık ayrılmamıştır.

Şirket maliki bulunduğu Tatilya Eğlence Merkezi'nde oyun makinelerinde yaralanan bir kişi tarafından Büyükçekmece Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2002/1393 esas no.'sıyla açılan 10,000 Milyon TL tutarındaki manevi tazminat davası kısmen kabul kısmen ret ile sonuçlanmış olup karar henüz tebellüğ edilmemiştir. Davaya ilişkin asıl muhatap İşletme Şirketi olduğundan, Şirket mali tablolarında 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla tazminat tutarına ilişkin karşılık ayrılmamıştır.

Şirket'in, maliki bulunduğu Tatilya Eğlence Merkezi'nde yer alan oyun makineleri üzerinde bir banka tarafından Tatilya Turizm İşletmeleri A.Ş.'den olan alacaklarından dolayı gerçekleştirilen menkul haczine karşı açtığı istihkak davası lehine sonuçlanmış olup, karar davalı Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından temyiz edilmiştir. Temyiz incelemesi neticesinde dava kabul edilerek ilk derece mahkemesine geri gönderilmiştir. Bu davanın bir sonraki duruşması 28 Ocak 2004 tarihindedir. Dava ile ilgili karar henüz kesinleşmediğinden dolayı 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket mali tablolarında davaya ilişkin karşılık ayrılmamıştır.

14. MUHASEBE TAHMİNLERİNDE ORTAYA ÇIKAN DEĞİŞİKLİKLER

Muhasebe tahminlerinde değişiklik bulunmamaktadır.

15. AKTİF DEĞERLER ÜZERİNDE MEVCUT BULUNAN TOPLAM İPOTEK VEYA TEMİNAT TUTARLARI

Aktif değerler üzerinde ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO DİPNOTLARI

16. AKTİF DEĞERLERİN TOPLAM SİGORTA TUTARLARI

Net defter değeri 428,719,770 Milyon TL (31 Aralık 2002: 449,946,720 Milyon TL) olan Şirket maddi duran varlıklarının sigorta değerleri aşağıda belirtilmiştir: (Sigorta Değeri 31 Aralık 2002: 177,964,281 ABD Doları)

	Sigorta Değeri	Sigorta Değeri
	(ABD Doları)	(Milyon TL)
31 Aralık 2003 tarihindeki Şirket Maddi Duran Varlıkları		
Ankara İş Kule Binası	26,524,548	37,023,892
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	92,489,602	129,100,224
Maslak Binası	10,538,415	14,709,889
Tatilya Eğlence Merkezi	34,857,692	48,655,587
Seven Seas Oteli	18,526,303	25,859,662
Solaris Plaza	2,854,466	3,984,364
Toplam	185,791,026	259,333,618

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklar hesabında bulunan 72,350,000 Milyon TL değerindeki İstanbul Kanyon Projesi 64,901,095 ABD Doları üzerinden sigortalıdır.

17. ALACAKLAR İÇİN ALINAN İPOTEK VE DİĞER TEMİNATLARIN TOPLAM TUTARI

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla alınmış bulunan teminat mektuplarının toplam tutarı 3,002,132 Milyon TL'dir. (31 Aralık 2002: 3,935,331 Milyon TL)

18. PASİFTE YER ALMAYAN TAAHHÜTLER

Şirket stoklarındaki Eczacıbaşı Holding A.Ş.'den alınan arsaya ilgili olarak söz konusu holdinge 30,000,000 ABD Doları tutarında teminat mektubu verilmiştir. Şirket, bu arsa alımıyla ilgili olarak bugüne kadar toplam 21,225,000 ABD Doları ödemiş, kalan teminat mektubu tutarı 8,775,000 ABD Doları'dır.

19. BANKALARDAKİ BLOKE MEVDUAT TUTARI

Bankalarda bloke mevduat bulunmamaktadır.

20. MENKUL KIYMETLERİN KAYITLI DEĞERLERİ İLE BORSA RAYIÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

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

	Maliyet Değeri	Kayıtlı Değeri	Borsa Rayıcı
	Milyon TL	Milyon TL	Milyon TL
Hisse Senedi	94,994	201,545	205,838
Ters Repo	55,005	55,034	54,935
Devlet Tahvili	23,668,268	23,911,030	24,295,858
Yatırım Fonu	313,690	316,385	316,385
Toplam	24,131,957	24,483,994	24,873,016

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla Şirket'in menkul kıymetlerinin maliyet değerleri, kayıtlı değerleri ve borsa rayıçları aşağıda belirtilmiştir:

	Maliyet Değeri	Kayıtlı Değeri	Borsa Rayıcı
	Milyon TL	Milyon TL	Milyon TL
Hisse Senedi	86,384	108,238	107,862
Ters Repo	1,324,014	1,325,556	1,325,556
Devlet Tahvili	1,752,058	1,800,931	1,776,635
Hazine Bonosu	9,231,532	9,786,298	9,945,827
Euro Tahvil	9,913,624	10,519,352	10,548,657
Yatırım Fonu	375,244	381,889	381,888
Toplam	22,682,856	23,922,264	24,086,425

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ BİLANÇO DİPNOTLARI

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

Menkul kıymetler grubu içerisinde 316,385 Milyon TL rayiç bedelli Türkiye İş Bankası A.Ş. B Tipi Likit Fonu bulunmaktadır. (31 Aralık 2002: 381,889 Milyon TL Türkiye İş Bankası A.Ş. B Tipi Likit Fonu)

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

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Menkul Kıymetler		
Yatırım Fonu	316,385	381,889
Toplam	316,385	381,889

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Diğer Çeşitli Alacaklar	52,787	44,443
Toplam	52,787	44,443

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Dönen Varlıklar		
Gelecek Aylara Ait Giderler	659,422	561,166
İndirilecek KDV	279,421	65,027
Proje İş Avansları (*)	1,272,452	3,009,242
Toplam	2,211,295	3,635,435

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

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Maddi Duran Varlıklar		
Diğer Demirbaş ve Cihazlar	32,354,944	31,941,101
Toplam	32,354,944	31,941,101

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Kısa vadeli Borçlar		
Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	86,693	43,335
Gelecek Aylara Ait Gelirler	936,213	94,712
Gider Tahakkukları	142,426	9,493
Kısa Vadeli Diğer Borçlar (**)	12,307,525	16,421,287
Hesaplanan KDV	492,351	494,226
Toplam	13,965,208	17,063,053

(**) Kısa Vadeli Diğer Borçlar, 8,775,000 ABD Doları karşılığı 12,307,525 Milyon TL tutarındaki Eczacıbaşı arsası ile ilgili 2004 yılında ödenecek son taksitten oluşmaktadır.

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Arsa Alımına İlişkin Borçlar	-	16,421,287
Toplam	-	16,421,287

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar		
Kıdem Tazminatı Karşılığı	113,240	79,653
Toplam	113,240	79,653

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO DİPNOTLARI

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler		
Faiz Gelirleri	1,129,905	1,575,796
Menkul Kıymet Satış Karları	10,109,532	4,046,478
Kambiyo Karları	1,072,828	5,098,338
Diğer	48,423	50,769
Toplam	12,360,688	10,771,381

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar		
Menkul Kıymet Satış Zararları	7,787	-
Kambiyo Zararları	3,268,843	1,714,429
Reeskont Faiz Giderleri	172	1,430
Toplam	3,276,802	1,715,859

	31.12.2003	31.12.2002
	Milyon TL	Milyon TL
Diğer Olağanüstü Gelirler ve Karlar		
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	3,358
Toplam	-	3,358

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

Diğer Alacaklar ile Diğer Kısa veya Uzun Vadeli Borçlar hesap kalemleri içinde bulunan ve bilanço aktif toplamının yüzde birini aşan, personelden alacaklar ile personele borçlar bulunmamaktadır.

24. ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARA İLİŞKİN ŞÜPHELİ ALACAKLAR

Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

25. VADESİ GELMİŞ VE GELMEMİŞ ALACAKLARA İLİŞKİN ŞÜPHELİ ALACAKLAR

Vadesi gelmiş bulunan ve henüz vadesi gelmeyen alacaklar için ayrılan şüpheli alacak bulunmamaktadır.

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

Şirketin iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

27. İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAN ELDE EDİLEN BEDELSİZ HİSSELER

Şirketin iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

28. TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE SAHİP OLUNAN AYNİ HAKLAR

Taşınmazlar üzerinde aynı haklar bulunmamaktadır.

29. YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞLARI

Şirket'in yasal kayıtlarında yer alan aşağıdaki yeniden değerlendirme artış fonları enflasyona göre düzeltilmiş ekli mali tablolarda elimine edilmiştir.

Yıl	Yeniden Değerleme Oranı %	Yeniden Değerleme Milyon TL
31 Aralık 2001	53.20	56,639,246
31 Aralık 2002	59.00	164,027,120
31 Aralık 2003	28.50	125,171,462

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ BİLANÇO DİPNOTLARI

30. YABANCI PARALAR VE YABANCI PARALARLA TEMSİL EDİLEN ALACAK VE BORÇLAR

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

Mevduat Hesapları	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	Milyon TL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	5,556,988	ABD Doları	1,395,835	7,756,638
Türkiye İş Bankası A.Ş.	3,388,493	Euro	1,745,072	5,913,164
Ticari Borçlar				
Anadolu Anonim Türk Sigorta	301,235	ABD Doları	1,402,567	422,502
Kısa Vadeli Diğer Borçlar				
2004 Yılı Arsa Taksiti	8,775,000	ABD Doları	1,402,567	12,307,525

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla yabancı paralar veya yabancı paralarla temsil edilen alacak ve borç aşağıda belirtilmiştir:

Mevduat Hesapları	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	Kur	Enflasyon Etkisi	Milyon TL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	178,162	ABD Doları	1,634,501	40,601	331,807
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2,925,382	Euro	1,703,477	694,794	5,678,115
Menkul Kıymetler					
Euro Tahvil	5,648,309	ABD Doları	1,634,501	1,287,186	10,519,353
Ticari Borçlar					
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	135,279	ABD Doları	1,642,384	30,977	253,157
Kısa Vadeli Diğer Borçlar					
Eczacıbaşı Holding'ten Alınan Arsa Taksidi	8,775,000	ABD Doları	1,642,384	2,009,367	16,421,287
Uzun Vadeli Diğer Borçlar					
Eczacıbaşı Holding'ten Alınan Arsa Taksidi	8,775,000	ABD Doları	1,642,384	2,009,367	16,421,287

31. ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR LEHİNE VERİLEN YÜKÜMLÜLÜKLER

Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklar lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülükler bulunmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO DİPNOTLARI

32. PERSONEL YAPISI

Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin toplam sayısı aşağıdaki gibidir:

Personel Yapısı	31 Aralık 2003	31 Aralık 2002
Genel Müdür	1	1
Genel Müdür Yardımcısı	1	1
Koordinatör Yardımcısı	2	2
Mali ve İdari İşler Müdürü	1	1
Pazarlama Müdürü	1	1
Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü	1	1
Yatırım Uzmanı	1	1
Mühendis	5	5
Mimar	3	3
Avukat	1	2
Büro Elemanı	8	7
Toplam	25	25

33. MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN DİĞER HUSUSLAR

- a) SPK'nın Seri: XI, No: 26 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"e göre "Mali tablolarda özsermaye kalemleri kayıtlı değerleri üzerinden gösterilir. Bunların düzeltilmesi sonucunda oluşan farklar, toplu halde "Öz Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları" hesabında gösterilir. Öz sermaye enflasyon düzeltilmesi farkları bilançonun pasifinde öz sermaye ana grubunda "Çevrim Farkları" hesabında gösterilmiş olup, detayı ve oluştuğu hesaplar aşağıdaki gibidir:

Hesap İsmi	31 Aralık 2003 Milyon TL	31 Aralık 2002 Milyon TL
Sermaye	446,933,064	446,933,064
Yasal Yedekler	677,358	656,235
Olağanüstü Yedekler	8,222,169	7,836,310
Özel Yedekler	47,209	31,717
Hisse Senedi İhraç Primleri	19,855	19,855
	455,899,655	455,477,181

- b) 29,538,161 Milyon TL tutarındaki net parasal pozisyon karı dolayısıyla oluşan nakit girişi, nakit akım tablosunda diğer nakit girişlerine fon akım tablosunda fon girişi sağlamayan gelirler hesabına sınıflanmıştır.
- c) Şirketin stoklar hesabında bulunan ve yatırım portföyü oluşturmak amacıyla elde tutulan gayrimenkulleri amortismanına tabi tutulmamaktadır.
- d) 2003 yılı içerisinde hazırlanacak olan tüm mali tablolarda kamu menkul kıymetlerinin değerlemesine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu Seri: XI, No: 1 sayılı "Sermaye Piyasasında Mali Tablo ve Raporlara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) 9'uncu maddesinde düzenlenen "ihtiyatlılık ilkesine" öncelik verilmek suretiyle kamu menkul kıymetler iç verim oranına göre değerlendirilmiştir. 31 Aralık 2003 yılı mali tablolarında kamu menkul kıymetleri iç verim oranı yerine rayiç değerlerine göre değerlemeye tabi tutulmuş olsaydı, Şirket'in mali tablolarındaki cari dönem karı, 384,828 Milyon TL daha fazla gerçekleşmiş olacaktı.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİ İTİBARIYLA
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
BİLANÇO DİPNOTLARI

e) 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklar ve maddi duran varlıklar hesabında bulunan ve yatırım portföyü oluşturmak amacıyla elde tutulan gayrimenkullerinin bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından düzenlenen raporlarına göre belirlenen ekspertiz bedelleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2002
	Ekspertiz	Ekspertiz	Ekspertiz	Ekspertiz
	Raporu	Değeri	Raporu	Değeri
	Tarihi	Milyon TL	Tarihi	Milyon TL
Gayrimenkuller				
Arsa, Beşiktaş – İstanbul	17.12.2003	2,475,000	20.12.2002	2,603,584
İstanbul Kanyon Projesi	16.12.2003	72,350,000	26.12.2002	48,083,691
Ankara İş Kulesi, Ofis Katları, Kavaklıdere – Ankara	15.12.2003	88,820,000	29.11.2002	94,560,795
İstanbul İş Kuleleri, Ofis Katları, Kule – 2	16.12.2003	90,485,000	23.12.2002	91,643,870
Kule – 3	16.12.2003	88,270,000	23.12.2002	89,399,204
Kule Çarşısı, Levent – İstanbul	16.12.2003	15,640,000	23.12.2002	16,145,638
Otopark, Levent – İstanbul	16.12.2003	7,955,000	23.12.2002	8,340,583
Maslak Binası Ofis Katları	11.12.2003	32,900,000	26.12.2002	34,752,431
Tatilya Eğlence Merk. Eğlence Üniteleri, Otopark, TV Stüdyo	18.12.2003	72,830,000	13.12.2002	80,073,019
Seven Seas Oteli	18.12.2003	45,740,000	18.11.2002	48,607,826
Solaris Plaza, 6 Katlı İş Merkezi 30 Bağımsız Bölüm	12.12.2003	7,430,000	18.11.2002	8,465,920
TOPLAM		524,895,000		522,676,561

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

1. Dönemin amortisman gideri ile itfa ve tükenme payları:

	31.12.2003
	Milyon TL
i. Amortisman giderleri	14,458,183
ii. İtfa ve tükenme payları	741,684

2. 31 Aralık 2003 ve 2002 tarihleri itibarıyla dönemin reeskont ve karşılık giderleri:

	31.12.2003
	Milyon TL
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	43,334
Reeskont Gideri	172
Toplam	43,506

3. Dönemin finansman gideri bulunmamaktadır.

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

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

	31.12.2003
	Milyon TL
Mal ve Hizmet Satışları (Kira Gelirleri)	2,124,297
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1,814,082
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2,071,890
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	6,010,269
Toplam	6,010,269

	31.12.2003
	Milyon TL
Mal ve Hizmet Alışları (Sigorta Primleri, Banka Masrafları ve Komisyon Giderleri)	8,739
Türkiye İş Bankası A.Ş.	794,317
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	16,883
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	819,939
Toplam	819,939

6. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri:

	31.12.2003
	Milyon TL
Faiz Gelirleri	320,928
Türkiye İş Bankası A.Ş.	320,928
Toplam	320,928

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

Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarını gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaat toplamı 337,849 Milyon TL'dir.

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2003 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

9. Stok maliyeti hesaplama sistemleri:

Stoklar, Şirket'in iştiğal konusu çerçevesinde gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket stoklarını alış değerinden hesaplarına almaktadır.

10. Fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri:

Şirket'in 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla stoğunda arsa bulunduğundan, stok sayımı yapılmamıştır.

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

12. İşletmenin satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonları bulunmamaktadır.

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

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

Şirket, SPK mevzuatı gereği, Seri: XI No: 20 sayılı tebliğe göre hesaplanan dağıtılabilir kar ile Seri: XI No: 1 sayılı tebliğe göre hazırlanacak olan dağıtılabilir karın daha düşük olan tutarını kar dağıtımına tabi tutacaktır. Ayrıca SPK'nın Seri XI No 20 sayılı tebliği kapsamında mali tabloların enflasyona göre ilk defa düzeltilmesinde ortaya çıkan ve özsermaye hesap grubu içinde geçmiş yıllar zararında izlenen tutarların enflasyona göre dağıtılabilir kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınması gerekmektedir, ancak SPK'nun 30 Aralık 2003 tarih ve 1630 sayılı kararı uyarınca geçmiş yıllar zararında takip edilen bu tutarın, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar tutarının ise, sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler ve özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Seri: XI No: 20 sayılı Tebliğe göre hazırlanan ekli mali tablolarda net dönem karı 28,729,031 Milyon TL, Seri: XI No: 1 sayılı Tebliğe göre hazırlanan mali tablolarda ise net dönem karı 35,682,378 Milyon TL'dir. Şirket'in Seri: XI No: 20 sayılı tebliğe göre hazırlanan ekli mali tablolardaki geçmiş yıl zararı 220,100,796 Milyon TL olduğundan Şirket kar dağıtım tablosu hazırlamamış ve ekli mali tablolarda sunmamıştır.

Aşağıda verilen hisse başına kar hesaplamaları ekli mali tablolarda verilen gelir tablosundaki net dönem karı üzerinden hesaplanmıştır.

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla hisse başına kar;

1,000 TL Nominal Değerdeki	28,729,031 Milyon TL	
		= 121.89 / % 12.19
Hisse senedi Başına Kar (TL)	235,690,000,000 Hisse	

Grubu	Pay Adedi	Hisse Başına Kar (TL/ %)
A Grubu	336,700,000	121.89 / % 12.19
B Grubu	235,353,300,000	121.89 / % 12.19

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

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

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

Şirket'in cari dönemde mal ve hizmet satışı 38,403,232 Milyon TL tutarındaki kira gelirinden oluşmaktadır.

İř Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.

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

www.isgyo.com.tr