

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

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

I- Şirket Profili	1
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	1
• Yönetim ve Denetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2011 – 31 Aralık 2011 Döneminin Değerlendirilmesi	4
▪ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler	4
▪ Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ	4
▪ Ekonomik Gelişmeler	5
III- Yönetim Kurulu Faaliyetleri	6
IV- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	9
• Gayrimenkul Portföyü	9
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	13
• İştirakler	14
V- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	14
VI- Mali Tablolar	16
VII- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	17
VIII- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler	18
IX- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet	19
Veren Şirketlere Ait Bilgiler	
X- Diğer Konular	22
XI-Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	23
XII- Ekler	36

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.02.2009 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-110 sayılı yazısında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ uyarınca hazırladıkları ve Kurul'a ve/veya Borsa'ya gönderdikleri ara dönem faaliyet raporlarının, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42.maddesi hükmünde sayılan asgari unsurları içerecek şekilde düzenlenmesi halinde, üç aylık raporlarını Kurul'a iletmelerine gerek bulunmadığı belirtilmektedir. Bu kapsamda, Şirket "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun kapsamını "Üç Aylık Rapor"daki bilgileri de içerecek şekilde genişletmiş olup, 31.03.2009 döneminden başlamak üzere ayrı bir "Üç Aylık Rapor" düzenlenmemekte ve ilgili dönemlere ait gerekli tüm bilgileri içeren kapsamlı bir "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu" hazırlanarak finansal tablolarla birlikte kamuya açıklanmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 34330 4.Levent – İSTANBUL
Telefon No	: (212) 325 23 50
Faks No	: (212) 325 23 80
İnternet Adresi	: www.isgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	: info@isgyo.com.tr

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket; gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 857.142,85 TL'lik bölümü A grubu ve 599.142.857,15 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmekte olup, Şirket'in 31.12.2011 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	600.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Yönetim Kurulunun 11 Nisan 2011 tarihinde yapılan toplantısında; Şirketin mevcut 450 milyon TL'lik çıkarılmış sermayesinin, 2 milyar TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalınmak ve geçmiş yıllar karlarından karşılanmak üzere % 33,333 oranında, 150 milyon TL artırılarak 600 milyon TL'ye yükseltilmesine, söz konusu sermaye artırım nedeniyle oluşacak payların mevcut pay sahiplerine Şirketin sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak kayden dağıtılmasına karar verilmiştir. Söz konusu karara istinaden Şirket, sermaye artırım talebi için SPK'ya başvuruda bulunmuş ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen paylar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.06.2011 tarih ve GYO.82/487 sayılı belgesi ile Kurul kaydına alınmıştır. Artırım kapsamında ihraç edilen payların, pay sahiplerine Şirket sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak kayden dağıtılması işlemine ise 06.06.2011 tarihinde başlanmış ve hak kullanım süreci 08.06.2011 tarihinde tamamlanmıştır. Sermaye artırımının tamamlandığına dair 21.06.2011 tarihli tescile mesnet belgenin Şirkete ulaşmasını takiben, sermaye artırımına ilişkin tescil işlemi 8 Temmuz 2011 tarihinde gerçekleşmiş ve 14.07.2011 tarih ve 7858 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	253.409.693	42,2%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	42.650.356	7,1%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	28.636.488	4,8%
İş Net Elektronik Bilgi Ürt. Dağ. Tic.ve İletişim Hizm. A.Ş.	7.953.899	1,3%
Diğer	15.579.794	2,6%
Halka Açık Kısım	251.769.770	42,0%
Toplam	600.000.000	100,0%

Şirketin 600.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

MKK'nın 30.12.2011 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 294 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %35'i yabancı yatırımcıların elinde olup (31.12.2010; %41), bu oran Şirket sermayesinin yaklaşık %17'sine karşılık gelmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde azalış gösteren Şirket sermayesindeki yabancı yatırımcı payı, üçüncü çeyrekte artışa geçmiş ve yılın geri kalanında ise paralel seyretmiştir. Yabancı payının hesaplanmasında; yabancı yatırımcılara saklama hizmeti veren en büyük üç kurumun takas saklama tutarları ile Şirketin fiili dolaşımda sayılan payları dikkate alınmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim ve Denetim Kurulu

Yönetim Kurulu üyeleri ortaklar olağan genel kurul toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmekte olup, üyelere ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Aydın Süha Önder ¹	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ali Cüneyt Demren	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımsız Üye
Ali Sözen ²	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Hulusi Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Şirketin Denetim Kurulu, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere ortaklar olağan genel kurul toplantısında seçilmekte olup, Denetim Kurulu üyelerimiz Erdal İnceler, Murat Doğan ve Şebnem Kurhan Ünlü³dür.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Ana sözleşmede dağıtılabilir kardan Sermaye Piyasası Kurulunca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir. Yönetim Kurulu, Genel Kurulun onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde,

1. Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
2. Şirketin karlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurula teklif edilmesi esasına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

¹ Yönetim Kurulunun 27.05.2011 tarihinde yapılan toplantısında, Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifa eden Sn.Adnan Bali'nin yerine, ilk olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

² Yönetim Kurulunun 27.05.2011 tarihinde yapılan toplantısında, Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifa eden Sn.Mehmet Sırrı Erkan'ın yerine, ilk olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

³ Şirket Denetim Kurulu üyeliğinden istifa eden Sn. Burak Sezercan'ın yerine, diğer Denetim Kurulu üyeleri tarafından 18.05.2011 tarihinde Sn. Şebnem Kurhan Ünlü seçilmiş ve T.T.K.'nın 352. maddesi gereğince Ticaret Siciline tescil ve ilan edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yıl içerisinde 2010 yılı net dönem karı üzerinden ortaklara, çıkarılmış sermayenin %5'i oranında (brüt=net) 22.500.000 TL nakit temettü ödenmiş olup, dağıtılan nakit temettü tutarı ilgili yıla ait dağıtılabilir karın yaklaşık olarak %50'sine karşılık gelmektedir.

Şirketin 2011 yıl sonu net dönem karı 66.953.531 TL olarak gerçekleşmiştir. Dönem karının ne şekilde dağıtılacağı hususunda, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul'da karar alınacaktır.

II- 1 OCAK 2011 – 31 ARALIK 2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler

Yıl içerisinde, 28.07.2011 tarihli ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"(Seri:VI, No:29) yayımlanmış olup, söz konusu Tebliğ ile yapılan değişikliklerin bazıları aşağıda sunulmuştur.

- Üç ayda bir hazırlanan ve net aktif değer açıklandığı portföy tablosu uygulaması, 30.06.2011 tarihli portföy tablosunun kamuya açıklanmasıyla sonlandırılmıştır. 30.09.2011 tarihi itibarıyla portföy bilgilerine Seri:XI No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca kamuya açıklanan finansal raporlarda yer verilmektedir.
- Daha önce portföy değeri üzerinden hesaplanan yatırım ve diğer faaliyet sınırlamaları artık "bilanço aktif toplamı" üzerinden hesaplanmakta ve portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda yer verilmektedir.
- Alımından itibaren 5 yıl geçen ve üzerinde proje geliştirilmeyen arsa ve arazilere yapılacak yatırımlara ilişkin daha önce %10 olan limit, yeni Tebliğ ile aktif toplamının %20'si olarak belirlenmiştir.
- GYO'ların kullanabilecekleri krediye ilişkin daha önce şirket net aktif değerinin üç katı olan limit, yeni Tebliğ ile konsolide olmayan öz sermayenin beş katı olarak belirlenmiştir.
- GYO'lara; gayrimenkule dayalı olması şartı aranmaksızın yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapma imkanı getirilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ

Yıl içerisinde, 30.12.2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"(Seri:IV No:56) yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Tebliğ ile Gelişen İşletmeler Piyasası ve Gözaltı Pazarında işlem görenler hariç olmak üzere payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, ilkelerde yer alan bazı maddelere uymakla yükümlü kılınmışlardır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Payları İMKB’de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki payların piyasa değerleri dikkate alınarak üç gruba ayrılmış ve farklı gruptaki şirketler için farklı seviyede zorunluluklar öngörülmüştür.

Gruplara ilişkin yapılan tanımlamalar kapsamında; Şirketin fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerinin ortalaması 250 milyon TL’nin üzerinde olmakla birlikte Şirketin toplam piyasa değerinin 1 milyar TL’nin altında olması nedeniyle İş GYO 3. grupta yer almaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan maddelerin bazıları üçüncü grupta yer alan şirketler için zorunlu olmadığından, Şirket için bazı maddelerin uygulanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirketin fiyat ya da fiili dolaşımdaki pay oranının değişmesi sonucu üst gruplara yükselmesi durumunda, yeni gruba ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine tabi olunacaktır.

Ekonomik Gelişmeler

2011 yılının geneline baktığımızda, piyasalarda yılın ilk çeyreğinde gözlemlenen olumlu havanın, Avrupa Bölgesi’ndeki borç sorunları ve küresel iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama nedeniyle yılın geri kalanında azaldığı görülmektedir.

Ekonomik toparlanma gelişmiş ülkelerde daha yavaş gerçekleşirken, gelişmekte olan piyasaların güçlü görünümü devam etmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomileri yıl içerisinde gelişmiş ülkelere göre büyüme anlamında pozitif ayrışma göstermiştir. Gelişmiş ülkelerin iktisadi faaliyetlerindeki yavaşlama ve kamu maliyesi ile ilgili sorunlar yıl içerisinde ağırlığını artırırken, söz konusu durum uluslararası derecelendirme kuruluşlarının Avrupa’daki birçok ülkenin ve ABD’nin kredi notlarını düşürmesine sebep olmuştur. Diğer yandan, gelişmekte olan ülkelerde ise beklenenin üzerindeki büyüme performansı nedeniyle “aşırı ısınma” ve cari açık problemleri konuşulmaya başlanmıştır.

2011 yılında piyasaların takip ettiği gelişmelerden en önemlisi PIGS³ ülkelerinin borç sorunları ve çözümü için yapılan girişimler olmuştur. Yunanistan’ın kamu borçlarının sürdürülebilirliğine ilişkin tartışmaların yanı sıra İtalya ve İspanya gibi Avrupa’nın görece daha büyük ekonomilerinde de aynı problemlerle karşılaşılması mali piyasaların temkinli bir yıl geçirmesine sebep olmuştur.

Türkiye özelinde baktığımızda, 2011 yılı üçüncü çeyrek verileri, ekonomideki büyümenin öngörülenin üzerinde performans gösterdiğini ortaya koymaktadır. Türkiye ekonomisi yılın ilk dokuz ayında %9,6 oranında büyüyerek, G20 ülkeleri içerisinde Çin’den sonra en hızlı büyüyen ülke olmuştur. GSYİH incelendiğinde, ekonomik büyümeye en büyük katkı sağlayan sektör %9 büyüme ile hizmet sektörü olurken, kriz sonrası dönemde çift haneli büyüme performansı sergileyen inşaat sektörü yılın üçüncü çeyreğinde %10,6’lık büyüme ile bu eğilimini sürdürmüştür. 9 aylık dönemde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,7 büyüyen inşaat sektörünün 2011 yılının son çeyreğinde de büyümeye devam etmesi beklenmektedir.

³ Portekiz, İtalya, Yunanistan ve İspanya

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul sektörüne ilişkin olarak; verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine bakıldığında, verilen yapı ruhsatlarının yılın ilk 9 ayında yüzölçümü bazında %8,3 azalırken, yapı kullanma izin belgelerinin aynı dönemde %27,8 artış gösterdiği gözlenmektedir. BDDK tarafından alınan bazı önlemlere rağmen konut kredileri⁴ 2011 yılında geçen yıl sonuna göre %23 oranında artış gösterirken, konut satışları ise yılın ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %16 artış göstermiştir.

Perakende sektörüne bakacak olursak, 2011 yılında alışveriş merkezleri(AVM) yatırımı ve AVM'lerin performansına ilişkin yayımlanan göstergeler sektördeki canlanmayı desteklemektedir. Alışveriş Merkezleri Yatırımcıları Derneği (AYD) tarafından açıklanan Kasım ayı verilerine göre, ciro endeksi Türkiye genelinde, geçen yılın aynı ayına göre yaklaşık %17 oranında, ziyaretçi sayısı endeksi ise %3 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemdeki m² verimlilikleri ise %15 oranında artmıştır. Anadolu'da yer alan AVM'ler, özellikle son dönemde, İstanbul'daki AVM'lere göre daha iyi performans göstermektedir. Doğru şehir ve semtlerde gerçekleştirilen AVM yatırımları, kiralanabilir alana sağladıkları artışa paralel olarak cirolara da katkı sağlamakta ve açıklanan veriler de bu durumu desteklemektedir.

Diğer yandan, kentsel dönüşüm ve deprem riski karşısında eksikliği hissedilen yasal düzenlemelerle yabancılara gayrimenkul satışını kolaylaştıracak düzenlemelerin hayata geçirilmesinin 2012 yılında sektörde canlanma yaratacağı düşünülmektedir.

III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Şirketin Olağan Genel Kurul Toplantısı 25.03.2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulunun kar dağıtım önerisi çerçevesinde ortaklara, 2010 yılı net dönem karı üzerinden çıkarılmış sermayenin %5'i oranında nakit temettü ödenmiştir.

Yönetim Kurulunun 22 Nisan 2011 tarihinde yapılan toplantısında; Kurumsal Yönetim Komitesinin komite başkanı ve üyeleri, Risk Komitesinin komite başkanı ve üyeleri ile Denetimden Sorumlu Komite üyeleri için seçim ve görev dağılımları yapılmıştır.

Şirketin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan arsalarından 7301 ada ve 1 no.lu parselde kayıtlı olan arsa üzerinde; onaylı uygulama imar planında belirtilen şartlarda ve inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içinde tamamlanarak teslim edilecek şekilde "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

T. İş Bankası A.Ş.'ye 25 yıllığına kiraya verilen merkezin kira bedeli, nihai proje maliyeti üzerinden belirlenecektir. Proje geliştirmeye ilişkin çalışmalara devam edilmektedir. Projenin mimari tasarımı için dünyaca ünlü SOM firması ve Dizayn Grup ile çalışılmaktadır. Son dönemlerde birçok firmanın merkezini ve operasyon bölümlerini Tuzla ve çevresine taşımaya başlamış olması bölgenin gelişimindeki en önemli unsurlardan biri olmuştur. Bunun yanı sıra, gerek özel sektör gerekse yerel

⁴ Kaynak: BDDK (Katılım bankaları dahil, mali kesim hariç toplam konut kredilerinin TL karşılığı esas alınmıştır.)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yönetimin bölge üzerindeki yatırımları son yıllarda hız kazanmıştır. Özellikle ana ulaşım hattı konumundaki E-5 karayolu üzerindeki alanlar değeri artan bir hat oluşturmıştır. Şirket tarafından gerçekleştirilecek proje, E-5 karayolu üzerinde konumlanmış olup, bu durum geliştirilecek projeyi ulaşım bakımından oldukça avantajlı kılmakta ve projeye değer katan unsurlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Teknoloji ve Operasyon Merkezine bitişik parselde bulunan 21.305,29 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde ise karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje kapsamında, teknoloji ve operasyon merkezinde çalışanların temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik küçük bir alışveriş merkezi, ofis ve otele yer verilmesi düşünülmektedir. Geliştirilecek karma proje ile ilgili olarak yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

İstanbul, Tuzla İlçesi, 1329 no.lu parselde kayıtlı arsa üzerinde "İstanbul'da Yeni Hayat" konseptiyle "Çınarlı Bahçe Tuzla" isimli konut projesi geliştirilmektedir. Tarihi ve kültürel özellikleriyle Tuzla, İstanbul için önemli bir değer olmasının yanı sıra son dönemlerdeki yatırımlarla da hızla gelişen bir bölge konumundadır. Eski adıyla Akritas olarak bilinen Tuzla, Osmanlı öncesine dayanan bir yerleşim yeri ve eski bir Rum balıkçı köyüdür. Diğer bir deyişle köklü bir tarihe sahip, sıcak bir yerleşim bölgesidir. İstanbul'daki yerleşim alanlarının doğuda bu bölgeye doğru genişlemesi ve bu sebeple bölgedeki gerek konut gerekse ticari yatırımların artması, Tuzla'ya olan ilgiyi günden güne artırmaktadır. E-5 Karayoluna ve yeni planlanan Tuzla Marina Projesi'ne 3 km. mesafede bulunan Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi, Tuzla'nın sayfiye özelliğine yakışır bir şekilde az katlı evlerden oluşmaktadır. Projeye ilişkin yasal izinler yıl içerisinde alınmış olup, konutların talep toplama ve ön satış faaliyetlerine Ekim ayının son haftası içerisinde başlanmıştır. Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m² olan ve 476 adet konuttan oluşan projenin, arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 117 milyon Türk Lirası olması beklenmektedir. Proje inşaatına Aralık ayında başlanmış olup, yılsonu itibarıyla projede yer alan konutların gerek adet gerekse satılabilir alan bazında %68'inin satışı gerçekleşmiştir.

Kısa sürede elde edilen yüksek satış oranı, Şirkete ve üyesi olduğu İş Grubu'na olan güvenin de bir göstergesi olarak ortaya çıkmıştır. Küresel ölçekte yaşanan ekonomik sıkıntıların ülke ekonomisi ve gayrimenkul sektörünü etkilemeye başladığı bir dönemde, proje satışlarında yakalanan bu başarıda birlikte çalışılan proje ortaklarının doğru seçilmiş olmasının da payı bulunmaktadır.

İzmir İli, Konak İlçesinde geliştirilmesi planlanan, konut ve alışveriş merkezinden oluşan ve konsept mimari projeleri hazır olan karma proje ile ilgili çalışmalara devam edilmektedir. Arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin 150 milyon USD olması beklenmekte olup, alınacak inşaat ruhsatına bağlı olarak proje bünyesinde; yaklaşık 27.000 m² kiralanabilir alanı olan alışveriş merkezi ile 45 ve 29 kattan oluşan ve toplamda 29.000 m² satılabilir alanı olan iki kulede, büyüklükleri 85 - 410 m² arasında değişen 16 farklı tipte, tamamı körfez manzaralı 176 adet ev-ofis ve konutun yer alması planlanmaktadır. İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün bir konsept ortaya koyacak olan proje, şehrin iki önemli merkezi durumundaki Karşıyaka ve Konak arasında kurulan bir köprü niteliğinde olacaktır. Mimari tasarımı Emre Arolat'a ait olan projenin,

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

kentle bütünleşen mimarisiyle tüm kullanıcılar için bir tür kent parkı haline gelerek, İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir.

Şirketin İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde geliştireceği ofis projesine ilişkin çalışmalar yıl içerisinde devam etmiş; arsa üzerinde yer alan bina yıkılmış, tapuda cins tashihi işlemleri tamamlanmış ve müteahhit seçimine ilişkin sürecin tamamlanmasıyla birlikte, inşaat çalışmalarına yılın son çeyreğinde başlanmıştır. Toplam geliştirme süresi azami 1,5 yıl olarak öngörülen projenin toplam geliştirme maliyetinin arsa dahil 22,4 milyon TL olması beklenmektedir.

Bulunduğu bölge itibarıyla oldukça merkezi konumdaki projenin, Taksim ve civarındaki A sınıfı ofis talebini karşılamaya yönelik geliştirilmesi planlanmaktadır. İstanbul'daki ofis yerleşimi yoğunlukla "Merkezi İş Alanı" olarak belirlenen hat üzerinde konumlanmaktadır. Bununla birlikte Taksim gibi merkezi lokasyonlar her dönem yüksek talep görmektedir. Bölgedeki bu talebe karşın modern ve yüksek standartlardaki ofis arzlarının düşük olması bu yönde bir açık yaratmaktadır. Özellikle yabancı kökenli firmaların Taksim ve çevresinde A sınıfı ofis niteliklerini taşıyan bir yer bulmaları neredeyse mümkün olamamaktadır. Şirket, bu doğrultuda bölgedeki arsası üzerinde yerel ve yabancı firmalara kiralanmak üzere yüksek standartlara sahip bir ofis projesi geliştirme kararı almıştır. Bu kapsamda gerçekleştirilmek üzere inşaatına başlanan projenin bölgede simgesel bir yapı niteliğinde olması öngörülmektedir. Kiralama çalışmalarına başlanan projenin, geliştirme sürecinin sonunda %100 doluluk oranı ile faaliyete geçmesi beklenmektedir.

Şirketin üst hakkını devrettiği, İstanbul Esenyurt 110 no.lu parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bölgesel AVM projesi gerçekleştirecek olan Marmarapark Gayrimenkul(ECE/DWS), proje inşaatına Mart ayı içerisinde başlamıştır. Toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 100 bin m² olan projenin 2012 yılının son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

Geçtiğimiz yıl turizm ve otel sektöründeki etkinliğini portföyüne dahil ettiği iki otel yatırımı ile artıran Şirket, aynı sektörün yurt dışındaki potansiyelini de değerlendirmek üzere proje araştırmalarına devam etmiştir. Bu bağlamda, yurt dışında yatırım yapmak suretiyle, portföy çeşitliliğini ve portföy getirisini artırmak üzere Rusya Federasyonu sınırları içerisinde gerçekleştirilebilecek otel ve diğer ticari yatırımlara ilişkin iş birliği olanaklarının tespiti ve değerlendirilmesi amacıyla, 1998 yılından itibaren Rusya'da inşaat sektöründe faaliyet gösteren Kayı Holding A.Ş. ile yılın ilk çeyreğinde görüşmelere başlanmış ve söz konusu görüşmeler neticesinde Kayı Holding A.Ş. ile yılın ikinci çeyreğinde "Hissedarlık Sözleşmesi" imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme çerçevesinde, Rusya Federasyonu sınırları içerisinde geliştirilecek gayrimenkul projelerine yatırım yapılması amacıyla, Kayı Holding A.Ş. ile birlikte Hollanda'nın Amsterdam şehrinde "Nest in Globe (NIG) B.V (Limited Şirket)" unvanı altında 90.000 Euro sermayeli bir Hollanda Şirketi kurulmuş ve şirket sermayesinin %50'sine kurucu ortak sıfatıyla iştirak edilmiştir. Ortak yatırıma ilişkin çalışmalara devam edilmektedir. Şirketin bu girişimi, yurt dışındaki yatırım faaliyetlerinin ilki olması açısından büyük önem taşımakta ve İş GYO olarak ülke sınırlarının yanı sıra fırsatların olduğu tüm bölgelerde yatırımcı olarak var olma isteğini de göstermektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket, bahsi geçen yatırımların yanı sıra, portföy getirisini ve kira gelirlerini artıracak yatırım olanaklarını ve sektörleri araştırmaya devam etmekte, bu kapsamda; istikrarlı kira geliri yaratan gerek yurt içi gerekse yurt dışı ticari gayrimenkul yatırımları veya yüksek getirili buy&lease back anlaşmaları gibi yatırım fırsatlarını yakından takip etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yıl sonu itibarıyla değerlemesi Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırılmış olup, değerleme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu(KAP) ve Şirket internet sitesinde kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

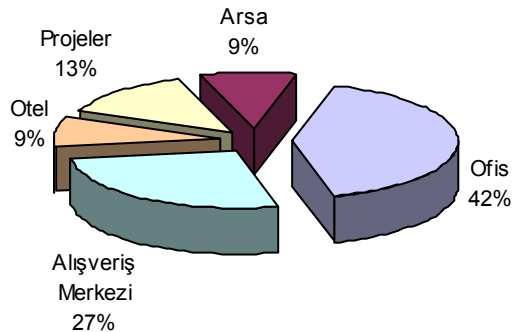
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

31.12.2011 tarihi itibarıyla portföy değeri 1.740 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	2008	2009	2010	2011
Gayrimenkuller Toplamı	1.111.315	1.165.090	1.419.357	1.628.583
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	101.244	130.566	84.833	111.957
İştirakler	50	50	50	197
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.212.609	1.295.706	1.504.241	1.740.737

Şirketin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %94'ü gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü



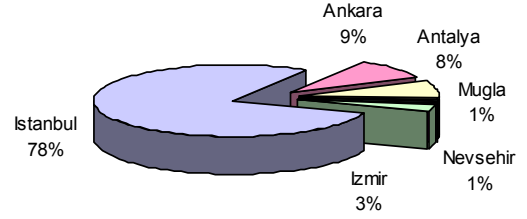
Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı; %42'si ofis, %27'si alışveriş merkezi, %9'u otel, %13'ü projeler ve %9'u arsa şeklindedir. ⁵

⁵ Dağılım yapılırken, Tuzla Projeleri, Taksim Ofis Projesi ve İzmir Karma Proje gayrimenkul projeleri içerisinde; İstanbul Esenyurt 110 no.lu parsel (Marmarapark) ise arsalar içerisinde dikkate alınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %78, Ankara %9, Antalya %8, İzmir %3 ve Muğla ve Nevşehir %1 şeklindedir.



Gayrimenkul portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlendirme raporlarının özetine **EK 1**'de, ekspertiz değerlerine ise **EK 2**'de yer verilmiştir.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların değer bazında dağılımı; %51 ofis, %33 AVM, %10 otel ve %6 arsa şeklindedir. Kira geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Ofisler	678.130.000	51%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	406.280.000	30%
Ankara İş Kulesi	97.000.000	7%
Maslak Binası	49.000.000	4%
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	39.000.000	3%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	27.600.000	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	24.300.000	2%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	21.300.000	2%
Antalya-Banka Hizmet Binası	13.650.000	1%
Alışveriş Merkezleri	442.620.000	33%
Kanyon Alışveriş Merkezi	315.000.000	24%
Real Hipermarket Binası	72.500.000	5%
Kule Çarşı	43.720.000	3%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.400.000	1%
Oteller	138.650.000	10%
Seven Seas Oteli	75.950.000	6%
Kemer Imperial Otel	44.450.000	3%
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.250.000	1%
Arsalar	79.250.000	6%
Esenyurt(Marmarapark) - 110 no.lu parsel	79.250.000	6%
Toplam	1.338.650.000	100%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira geliri yaratan taşınmazların ortalama kira süresi 5 yıl olup, kira süreleri, anlaşmanın veya yatırım modelinin türüne bağlı olarak farklılık gösterebilmektedir. Anahtar teslim geliştirilen projelerde veya buy&lease back şeklinde yapılan anlaşmalarda kiralama süresi 15 yılın üzerine çıkabildiği gibi, yap-işlet-devret modeli gibi yatırım modellerinde ise daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

Kira sözleşmelerinin para birimi dağılımı %48'si ABD Doları, %16'si Euro ve %36'sı TL şeklinde olup, taşınmaz bazında kiralama bilgilerine **EK 3**'te yer verilmiştir.

31.12.2011 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (üst hakkı geliri dahil) 100,6 milyon TL olup, kira gelirlerinin yaklaşık %52'si ofis, %27'si alışveriş merkezi, %12'si otel ve %9'u arsa yatırımlarımızdan elde edilmektedir.

Projeler:

Projeler	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Teknoloji ve Operasyon Merkezi & Karma Proje	110.970.000	51%
Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi	38.000.000	18%
Taksim Ofis Projesi	21.350.000	10%
İzmir Karma Proje	46.000.000	21%
Toplam	216.320.000	

Şirketin üzerinde hali hazırda proje geliştirdiği veya proje geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam ettiği arsa yatırımları "proje" olarak nitelendirilmiştir. Projelere ilişkin detaylı bilgi raporun "Yönetim Kurulu Faaliyetleri" bölümünde yer verilmiştir.

- **Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi:** Söz konusu proje, 44.395 m²'lik alana sahip Tuzla 1 no.lu parsel üzerinde, anahtar teslim model ile T.İş Bankası A.Ş. için geliştirilecektir.
- **Tuzla Karma Proje:** 21.305 m²'lik alana sahip Tuzla 2 no.lu parsel üzerinde alışveriş merkezi, ofis ve otelin yer aldığı karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

Tuzla 1 ve 2 no.lu parsel 53,6 milyon TL bedel karşılığında, 2010 yılının Aralık ayında portföye dahil edilmiştir.

- **Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi:** Söz konusu proje Tuzla 1329 no.lu parsel üzerinde geliştirilmektedir. Yaklaşık 41 dönüm⁶ arsa üzerinde geliştirilen projede, az katlı olarak planlanan 11 adet blokta, büyüklükleri 58-212 m² arasında değişen 476 adet konut ünitesi yer almaktadır. Zengin peyzaj tasarımı ve koruma altına alınan koru alanının yer aldığı proje, yüksek standartlı teknoloji ve modern bir mimari anlayışla hayata geçirilmiştir.

Proje arsası, 22,5 milyon TL karşılığında, 2009 yılının Aralık ayında portföye dahil edilmiştir.

⁶ 53.200 m² alana sahip arsanın proje geliştirilebilir alanı, Belediye tarafından yapılan ifraz ve terk işlemi sonrasında 40.983 m²'ye dönüşmüştür.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- **Taksim Ofis Projesi:** Cumhuriyet Caddesi ile Lamartin Caddesinin kesişiminde yer alan 579 m²'lik arsa üzerinde A sınıf ofis projesi geliştirilmektedir. Taşınmazın mevcut imar durumu dikkate alındığında, toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 3.184 m² olan ofislerden yıllık olarak yaklaşık 2,1 milyon TL kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir. Proje kapsamında geliştirilecek A sınıf ofis binasının, merkezi lokasyonu ve kendine özgü mimarisiyle bulunduğu bölgenin sembol binalarından biri olması beklenmektedir.

Proje arsası, 13,5 milyon TL karşılığında, 2010 yılının Ağustos ayında portföye dahil edilmiştir.

- **İzmir Karma Proje:** 18.391 m²'lik arsa üzerinde konut ve alışveriş merkezinden oluşan karma proje geliştirilecektir. 45 ve 29 kattan oluşan konut kulelerinde, büyüklükleri 85-410 m² arasında değişen 16 farklı tipte, tamamı körfez manzaralı 176 adet ev-ofis ve konutun yer alması planlanmaktadır. İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün bir konsept ortaya koyacak olan proje, şehrin iki önemli merkezi durumundaki Karşıyaka ve Konak arasında kurulan bir köprü niteliğinde olacaktır. Yaşam ve kültür merkezi olarak planlanan 27.000 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinin üst kısmı ise kent parkı olarak tasarlanacak olup, mimari tasarımı Emre Arolat'a ait olan projenin, kentle bütünleşen mimarisiyle İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir.

İzmir arsası, 2010 yılının Aralık ayında, 12 milyon ABD Doları karşılığında T. İş Bankası A.Ş.'den satın alınmış olup, Banka ile yapılan anlaşma çerçevesinde; proje bünyesinde yapılacak konutların satılması halinde satışlardan elde edilecek net karın, kiralanması halinde ise kiraya verilmesinden elde edilecek net gelirin Banka ile yarı yarıya paylaşılması; geliştirilecek alışveriş merkezinin ise kiraya verilmesi ve gelirlerinin tamamının Şirkete ait olması öngörülmektedir.

Arsa Yatırımları:

Şirketin arsa yatırımları; proje arsaları ve diğer arsalardan oluşmakta olup, arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Esenyurt(Marmarapark) - 110 no.lu parsel ⁷	79.250.000	52%
Üsküdar Arsası	20.200.000	13%
Kartal Arsası	52.423.000	34%
Levent Arsası	990.000	1%
Toplam	152.863.000	

⁷ Esenyurt(Marmarapark) 110 no.lu parsel, kira geliri elde edilen bir arsa yatırımı olduğu için hem “kira geliri yaratan taşınmazlar” hem de “arsa yatırımları” içerisinde gösterilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- **Esenyurt (Marmarapark) 110 no.lu parsel:** Real Hipermarket binasının çevresinde bulunan 62.343,69 m² alana sahip parsel üzerinde, üst kullanım hakkı sahibi olan Marmarapark Gayrimenkul tarafından yap-işlet-devret modeli ile alışveriş merkezi projesi geliştirilmektedir. Üst kullanım hakkı süresi 72 yıl olup, üst kullanım hakkı süresinin sonunda söz konusu alışveriş merkezi Şirkete devredilecektir. Yapılan anlaşma çerçevesinde, projeye ilişkin hali hazırda, yıllık yaklaşık 5 milyon ABD Doları üst hakkı geliri tahakkuk ettirilmekte olup, üst hakkı kira bedelinin ödenmesine ilişkin yükümlülük ise 2011 yılının Ekim ayında başlamıştır. Bu kapsamda 2011 yılı için kıst usulü ile 0,78 milyon ABD Doları+KDV, izleyen yıldan itibaren ise yıllık 2,9 milyon ABD Doları+KDV üst hakkı kira bedeli tahsil edilecektir.
- **Üsküdar arsası:** 32.081 m²'lik arsa üzerinde Altunizade Konut Projesinin geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Kartal arsası:** Kartal Kentsel Dönüşüm Projesinin yakınında yer alan 77.327 m²'lik arsada orta vadede karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsanın mülkiyeti, kesinleşecek imar durumuna göre, karma proje geliştirmek üzere 2008 yılının Haziran ayında devralınmıştır. Arsaya ilişkin herhangi bir ödeme yapılmamış olup, arsa bedeli⁸ hasılat paylaşım tutarları üzerinden ve hasılat paylaşım bedeli içerisinde olmak üzere bilahare ödenecektir.
- **Levent arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		31.12.2011
Döviz Varlıklar	61.173.744	55%
Vadeli Döviz Tevdiat	60.972.685	54,5%
Vadesiz Döviz Tevdiat	201.060	0,2%
TL Varlıklar	50.783.746	45,4%
Vadeli TL Mevduat	40.588.787	36,3%
Vadesiz TL Mevduat	417.274	0,4%
Devlet ve Özel Sektör Tahvilleri	6.524.603	5,8%
Yatırım Fonu	35.971	0,0%
Ters-repo	3.217.110	2,9%
Genel Toplam	111.957.490	100%

⁸ Arsaya ilişkin borç bilançoda "uzun vadeli borçlar" kalemi altında gösterilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket portföy değerinin yaklaşık %6'lık bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 111.613.469 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %55'lik bölümü döviz tevdiat hesaplarından, %36'lık kısmı TL mevduattan, %6'lık kısmı devlet tahvilinden, kalan kısım ise B tipi yatırım fonu katılma belgesi ve ters-repo işleminden oluşmaktadır.

Döviz tevdiat hesapları bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kuru ile devlet iç borçlanma senetleri ve yatırım fonu ise bilanço tarihinde ilan edilen birim pay değeri ile değerlendirilmektedir. Portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

iii. İştirakler:

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

Nest in Globe (NIG) B.V (Limited Şirket), Temmuz 2011'de İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Kayı Holding A.Ş.'nin %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Hollanda'da kurulan şirketin temel amaç ve faaliyet konusu otel başta olmak üzere yurt dışındaki muhtemel ticari gayrimenkul yatırımlarını araştırmak, bu kapsamda proje geliştirmek, inşaat ve yönetim işlerini yaptırmaktır.

V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket, 600 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %6'sını temsil etmektedir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2011 yılı günlük ortalama işlem hacmi 3.663.244 TL olarak gerçekleşmiştir.

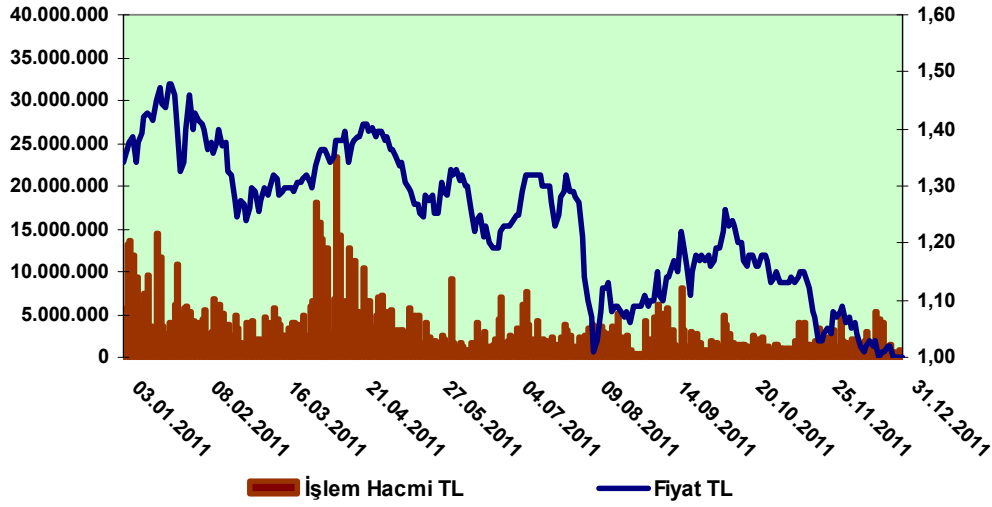
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2009	4.290.012	1,17
Ocak-Aralık 2010	7.302.387	1,28
Ocak-Aralık 2011	3.663.244	1,00

(*) 2011 yılı içerisinde gerçekleştirilen sermaye artırımları sebebi ile kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

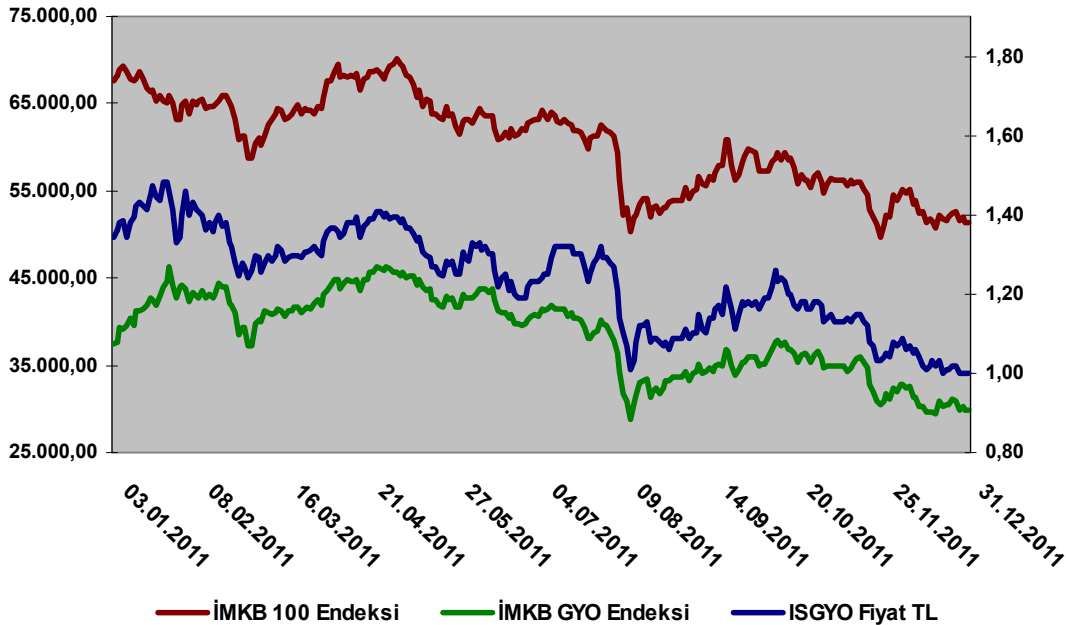
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (01.01.2011 - 31.12.2011)



İMKB'nin aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar Şirket hisse senedine ilişkin olarak yıl içerisinde 87,2 milyon dolar tutarında alış, 97,5 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleştirmiş ve hissenin yıllık net satış bakiyesi 10,3 milyon dolar olmuştur. Diğer yandan GYO sektörü de yılı net satıcı olarak sonlandırmış ve GYO hisse senetlerinin net satış tutarı 190 milyon dolar olmuştur. Bunun yanı sıra, Ulusal pazarda da benzer bir seyir izlenmiş ve 1,8 milyar dolar net satış işlemi gerçekleşmiştir. Global piyasalarda yıl içerisinde yaşanan belirsizliklerin, İMKB'de yaşanan satış dalgasında etkili olduğu düşünülmektedir.

İMKB 100, İMKB GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2011 yılında Türk Lirası bazında; İMKB 100 Endeksi 22% oranında, İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi 17% oranında ve İş GYO hisse senedi %22 oranında değer kaybetmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31.12.2011 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 23 olup, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aynı tarihli piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	Milyon TL
Emlak Konut GYO	4.875,0
Saf GYO	1.179,2
Torunlar GYO	889,3
Akmerkez GYO	629,8
İş GYO	600,0
Sinpaş GYO	594,0
Diğer GYO'lar	2.073,6
Sektör Toplam Piyasa Değeri	10.840,9

VI- MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No:29) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde konsolide hazırlanmaktadır.

31.12.2011 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre yaklaşık %6 oranında artarak 1.161,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %89, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %11'dir.

31.12.2011 tarihi itibarıyla 126,5 milyon TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %42'lik bölümü uzun vadeli banka kredisinden, %28'lik kısmı ise Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'den devralınan İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (36 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %2'lik bölümü, İstanbul-Esenyurt 110 no.lu parselin üst hakkı karşılığında tahsil edilen tutardan, yaklaşık %3'lük bölümü ise Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

31.12.2011 itibarıyla net dönem karımız, geçen yıl sonuna göre yaklaşık %10 oranında artarak 66.953.531 TL olarak gerçekleşmiştir. Net dönem karındaki artış büyük ölçüde kira gelirlerindeki artıştan kaynaklanmakta olup kira gelirlerimiz geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %23 oranında artış göstermiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VII- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirkette, risk yönetimi ile iç denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi faaliyetleri risk birimi tarafından, iç kontrol faaliyetleri ise iç denetim ve kontrol birimi tarafından yürütülmektedir.

Şirketin risk yönetimi faaliyetleri, 2005 yılından itibaren faaliyet göstermekte olan "Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü" (Risk Birimi) tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Müdürlük, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar yıl sonu itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %94'ünü oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere Şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

31.12.2011 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %6'sını oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar, şirket fonlarının yatırım harcamalarına yönlendirilinceye kadar para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu yatırımlarla bütünleşik risk piyasa riski olup; faiz, kur, hisse senedi fiyatlarında meydana gelebilecek değişimler sonucu oluşan zarar ihtimalini ifade etmektedir. Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, yönetimin belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi riski, genel olarak Şirketin taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirketin karşılaştığı durumu ifade etmekte ve daha çok Şirketin alacaklarından doğabilmektedir. Şirketin esas faaliyeti gereği,

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve kiracılara uygulanan scoring sistemi ile kredi riski en aza indirilmekte ve alacaklar yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılmaktadır.

Likidite riski, Şirketin nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir. Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.

İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü, Şirketin tüm faaliyetlerini kapsayan denetim ve kontrol işlevini gerçekleştirmektedir. Söz konusu Müdürlük, Şirketin faaliyetleri ile ilişkili risklerin ilgili mevzuat ve uluslararası standartlar çerçevesinde yürütülen iç denetim ve kontrol faaliyetleriyle, Şirketin faaliyetlerinin ve bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin yeterlilik ve etkinliğini değerlendirmek ve sonuçları raporlamakla görevli olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Risk odaklı olarak faaliyetlerini planlayan ve yürüten Müdürlük, yüksek riskli alanların süreklilik arz edecek şekilde kontrol edilmesine ve sorunların hızlı bir şekilde çözülmesinin sağlanmasına yönelik faaliyet göstermektedir.

İç denetim ve kontrol faaliyetleri, faaliyetlerle ilgili belirlenen tüm finansal ve operasyonel risklerin sürekli olarak kontrol altında tutulacak şekilde organize edilmiştir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, görev tanımları, yetki ve limitler yazılı olarak belirlenmiş olup, riskler paralelinde sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, faaliyet bazındaki risklere cevap verebilen gerekli kontrolleri içermektedir. Faaliyet bazındaki işlevsel görev ayrımları, işlem yapma ve onay yetkileri, işlem sonrası kontroller ve işleme özgü diğer kontroller ile faaliyet ve işlemlerin devamlı surette etkin, doğru, düzenli ve güvenli bir biçimde yürütülmesi sağlanmaktadır.

VIII- ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Ödemenin Yapıldığı Kişi/Kurum	01.01.2011-31.12.2011 - TL
Yönetim ve Denetim Kurulu	289.206
Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	28.500
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	24.119
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.604.185
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.963.339
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	101.700
Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	5.000
Akis Bağımsız Denetim ve SM Mali Müşavirlik A.Ş.	82.499
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9.705

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX- ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER**İşletmeci Şirket**

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camiş Yatırım Holding A.Ş.	8,97
Diğer	4,70
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi
Ödenen Ücret	Otopark dışındaki yerler için m ² bazında işletme gideri kiracılar ve bir kısım yerler için sözleşmeye bağlı olarak İş GYO tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri, işletmeci şirket tarafından fatura edilmektedir.

Portföy Yönetim Şirketi

Unvanı	İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	70
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	20
Diğer	10
Faaliyet Konusu	Portföy yönetimi
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	Yıllık bazda sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden 1 yıl süre ile uzatılmaktadır.
Hizmet Kapsamı	İş GYO tarafından belirlenen limitler dahilinde sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimi
Ödenen Ücret	3 aylık dönemler itibarıyla ortalama portföy değeri üzerinden üç aylık onbinde 5 portföy yönetimi komisyonu + Nisbi getiri üzerinden performansla bağlı komisyon (Nisbi getiri: portföyün dönem sonu getirisi ile karşılaştırma ölçütünün dönem sonu getirisi arasındaki fark)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Aracı Kurum

Unvanı	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	65,65
İş Factoring Finansman Hizm. A.Ş.	2,43
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2,43
Diğer	29,49
Faaliyet Konusu	Aracı kurum sıfatıyla sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.07.2009 – Süresiz
Hizmet Kapsamı	Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla İş GYO nam ve hesabına alınması, satılması, takas ve saklama kuruluşlarında saklanması ve yatırım araçlarından doğan hakların kullanılması ile repo-ters repo işlemlerinin yapılması
Ödenen Ücret	İşlem bazında ödenmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Halil Dönmez	22
Davut Cüneyt Özrifaioğlu	15,6
Gökhan Çebi	15,6
Ali Ozan Firuzbay	15,6
Saadet Selda Akay	15,6
Deniz Arslan	15,6
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerleme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 31.12.2010 tarihi itibarıyla portföyde bulunan her bir varlık için; 2011 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Aysel Aktan	33,33
Nalan Karataş	33,33
Müge Alsancak	13,20
Zehra Uğurlu	10,01
Olca Serdar Yılmaz	10,12
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız, tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerleme raporları hazırlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 2011 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

Bağımsız Denetim Şirketi

Unvanı	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Ferruh Tunç	14
Filiz Demiröz	10
Ebru Yardımcı	10
Murat Alsan	10
Diğer	55
Faaliyet Konusu	İşletmelerin yıllık finansal tablo ve diğer finansal bilgilerini, bu tablo ve bilgiler için belirlenen kriterlere uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla, genel kabul görmüş bağımsız denetim standartlarında öngörülen gerekli tüm bağımsız denetim tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve değerlendirerek rapora bağlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	24.03.2010 – 3 yıl

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Hizmet Kapsamı	Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer ara dönemlerde uygulanan muhasebe politikaları ile uyumunu gözden geçirmek ve dikkate gelen hususları Şirket yönetimiyle paylaşmak.
Ödenen Ücret	Yıllık 40.500 \$ + KDV

Denetim-Tasdik ve Vergi Danışmanlığı Şirketi

Unvanı	Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Adnan Nas	40
Zeki Gündüz	15
Kadir Baş	15
Mehmet Faruk Sabuncu	15
Diğer	15
Faaliyet Konusu	Kanuni defter ve belgelerin, ilgili mali tabloların vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde denetimi, yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin mevzuata uygunluk kontrolü yapılarak tasdik edilmesi, Tam Tasdik Raporu'nun düzenlenmesi ve vergi danışmanlığı hizmeti
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	27.01.2011 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı
Ödenen Ücret	Tüm hizmetler için yıllık; 27.500 TL+KDV

X- DİĞER KONULAR

Şirketin 25 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Toplantısı ile ilgili Toplantı tutanağı ve Hazirun cetveli internet sitemizde ilan edilmiştir.

2011 yılı içerisinde Somali’de yaşanan kuraklık sebebi ile söz konusu ülkeye 30.000 TL tutarında bağış yapılmıştır.

Şirketimizin 31.12.2011 tarihi itibarıyla personel sayısı 47’dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz, 2011 yılında "Pay Sahipleri", "Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık", "Menfaat Sahipleri" ve "Yönetim Kurulu" ana başlıklarından oluşan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti göstermiş ve söz konusu ilkelerin şirket içindeki uygulama alanlarını daha da iyileştirmek üzere yıl içinde de çalışmalarına devam etmiştir.

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

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

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Şirketimizde 2005 yılında kurulan "Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü", kurulduğu tarihten itibaren "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

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

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün (Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi) iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Yetkili Kişi	Telefon Numarası	E-Posta Adresi
Ayşegül Şahin Kocameşe Müdür	0212-325 23 50 Dahili:204	investorrelations@isgyo.com.tr
Mine Kurt Uzman	0212-325 23 50 Dahili:209	
Sercan Şafak Uzman Yardımcısı	0212-325 23 50 Dahili:239	

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Mevcut portföyünün yanı sıra, geliştirmekte olduğu projeler nedeniyle önemli büyüme potansiyeli barındıran Şirkete, 2011 yılı içerisinde de gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların ilgileri artarak devam etmiştir. Yıl içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketleri ile Şirket merkezinde birebir toplantılar yapılmış ve bu kapsamda 100'e yakın kişi ile görüşülmüştür. Şirket merkezinde yapılan birebir toplantıların yanı sıra, ikisi yurt içi olmak üzere toplam 7 adet yatırımcı konferansına katılım gösterilmiştir. Şirket merkezinde ve yurt dışında yapılan yatırımcı toplantılarına ek olarak; gelen talepler doğrultusunda telekonferans görüşmeler ve portföydeki gayrimenkulleri tanıtmak üzere geziler düzenlenmiştir. Görüşülen yabancı yatırımcıların büyük bölümünü kurumsal yatırımcılar (fon yöneticileri, portföy yöneticileri vb.) oluştururken, yerli yatırımcılar ise genelde analist ve fon yöneticilerinden oluşmaktadır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine ulaşan, yaklaşık 200 adet bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri ve sorular mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %80'i kurumsal yatırımcılardan gelirken, geriye kalan %20'lik bölüm ise bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmuştur.

Gerek yatırımcı toplantılarında sorulan sorular gerekse Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine gelen bilgi talepleri; Şirketin finansal tabloları, kira gelirleri, projeleri, geleceğe ilişkin stratejileri ve kar dağıtım politikası üzerinde yoğunlaşmaktadır. Projelere ilişkin merak edilen hususların başında ise, projelerin yasal izin sürecindeki gelişmeler, inşaatların başlama zamanı ve özellikle satışı başlayan projelerin gelir projeksiyonları ve satış performansları gelmektedir. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından düzenli olarak tutulmaktadır.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ve KAP aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Bunun yanı sıra, Şirket internet sitesinde güncellemeye açık olan bölümler, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında, söz konusu kurumlardan gelen bilgi talepleri ve anket çalışmaları cevaplandırılmakta ve söz konusu kurumların çalışmalarına destek verilmektedir.

Yıl içerisinde, SPK'nın Seri:IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"i 30.12.2011 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Söz konusu Tebliğ ile payları İMKB’de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, ilkelerde yer alan bazı maddelere uymakla yükümlü kılınmışlardır. Bu kapsamda, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, yayımlanan Tebliğ ve eki olan Kurumsal Yönetim İlkelerini pay sahipliği haklarının kullanımı açısından analiz etmiş ve uyum konusunda gerekli çalışmaları başlatmıştır.

Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, Şirketimizin İMKB’ye gönderdiği tüm özel durum açıklamaları ile hisse senedimizin fiyat performansı internet sitemizin “Yatırımcı Köşesi” bölümünde yayımlanmaktadır. Söz konusu bölüm, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen ve yatırımcıların ilgilenebilecekleri her türlü bilgiyi içerecek şekilde gerek Türkçe gerekse İngilizce internet sitemizde yer almaktadır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin basında yer alacak ilanların ise mahalli gazeteler yerine tirajı yüksek gazetelerin ulusal baskısında yayımlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin haber ve belgeler Şirket internet sitemizde de yayımlanmaktadır.

Ana sözleşmemizde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Şirketimizde, dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

2010 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 25 Mart 2011 tarihinde, %55,62’si asaleten, %5,36’sı vekâleten olmak üzere %60,98 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davetler, gündemler ve vekâletname örnekleri ulusal iki gazetede yayımlanmış ve internet sitesine konuya ilişkin bilgi konulmuştur. 2010 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesine sunulmuş ve ayrıca talepte bulunan yatırımcıların adresine gönderilmiştir. Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı ve hazırlanmış cetveli Şirket internet sitesine konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi ve bazı gündem maddelerinin içeriğine ilişkin belirsizliklerin ortadan kaldırılması için “Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı” Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmış ve vekaletname örneği, gündem ve davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine yerleştirilmiştir.

Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın konuya ilişkin Tebliği esas alınmakla birlikte, toplantıya maksimum katılımı sağlamak amacıyla, toplantı giriş kartı almak için Tebliğde yer alan bir haftalık başvuru süresini geçiren pay sahiplerine de giriş kartı temin edilmiştir. 2010 yılı Olağan Genel Kurulu, %60,98 oranında katılımı toplanmıştır. Toplantı öncesinde, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, genel kurul toplantısında kullanılabilecek toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü ve Şirket Kar Dağıtım Politikası hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Ayrıca dönem içerisinde, Şirketimiz ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, genel kurul toplantısı öncesinde ve sonrasında pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi yanıtlanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerinde şirketlerin önemli tutardaki maddi/maddi olmayan varlık alım/satımı, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararların genel kurulda alınması yönünde düzenleme bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren Şirketimizin halihazırda ana faaliyeti gayrimenkul almak, satmak, kiralamak ve proje geliştirmek olduğu için söz konusu kararlar, Şirketimizin çok sık alabileceği kararlar olduğundan, genel kurulu toplantıya çağırarak pratikte mümkün olmamaktadır. Bunun yanı sıra, bu şekilde bir uygulama işleme konu gayrimenkulün alım-satım fiyatlarını doğrudan etkileyebileceğinden çeşitli sakıncalar yaratabilecektir. Bu nedenle, belirtilen konulara ilişkin kararların genel kurulda alınması için esas sözleşmeye hüküm konulmamıştır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

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

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

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

Şirketimizin Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur;

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

dikkate almak suretiyle dağıtılabılır kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurulda görüşülmekte ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı karara bağlanmaktadır. Şirketin kârına katılım konusunda imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilmektedir.

7. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirket Bilgilendirme Politikası ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) yayımlamış olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer düzenlemelerle asgari olarak uyumlu hareket etmek suretiyle kamunun zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket Bilgilendirme Politikası, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş olup; Politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır.

2011 yılı içinde gerek şirketimize gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında gerekse kamuyu aydınlatma kapsamındaki tüm faaliyetlerde Şirket Bilgilendirme Politikasında yer alan esaslara göre hareket edilmiştir.

9. Özel Durum Açıklamaları

2011 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 24 (yirmi dört) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Dönem içinde, özel durum açıklamaları zamanında yapıldığından, SPK tarafından herhangi bir yaptırım uygulanmamıştır.

Yönetim Kurulu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII No:54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 22/4. maddesi gereğince, özel durum açıklamalarını yapmakla sorumlu kişilerin, Şirketi temsil ve ilzama yetkili olarak imza sirkülerinde tespit edilen kişilerden oluşmasına karar vermiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi www.isgyo.com.tr adresinden sağlanmaktadır. Yatırımcılarımızın daha iyi bilgilendirilmesi amacıyla dönem içinde sürekli güncel tutulan internet sitemizde; şirket profili, portföyümüz, kuruluş ve sermaye bilgisi, şirket üst yönetimi, misyon, ticaret sicil bilgileri ve ortaklık yapısı, yatırımcı bilgisi, faaliyet raporları, portföy tabloları, finansal raporlar, yatırımcı sunumları, hisse senedi performansı, özel durum açıklamaları, sermaye artırım tablosu, izahnameler ve sirkülerler, SPK formu, kâr dağıtım politikası, Şirket Esas Sözleşmesi, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu, genel kurul bilgisi, genel kurul toplantı daveti, toplantı tutanağı, hazirun cetveli, temettü duyuruları, sermaye artırım duyuruları, GYO sektörü, şirket haberleri, şirketle ilgili basında çıkan haberler, bilgilendirme politikası, etik kurallar, insan kaynakları yönetimi ve iletişim bilgileri yer almaktadır. Söz konusu bilgilerdeki değişiklikler düzenli olarak takip edilmekte ve internet sitesinde güncel halleri ile yer alması sağlanmaktadır.

Foreks Bilgi İletişim A.Ş.'den alınan hizmet sayesinde, ana sayfadan verilen linkle, yatırımcılar gerek hisse senedi performansına gerekse özel durum açıklamalarına ulaşabilmektedir. Şirket'e internet sitesi ve e-posta yoluyla ulaşan her türlü bilgi talebi, ivedilikle ve özenle cevaplandırılmaktadır.

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirket'te gerçek kişi nihai hâkim pay sahibi bulunmamaktadır. 31.12.2011 itibarıyla sermayenin %10 ve fazlasına sahip ortaklara ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

31.12.2011	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T. İş Bankası	253.409.693	42,2
Diğer	346.590.307	57,8
Toplam	600.000.000	100

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ çerçevesinde hazırlanan "Özel Durum Açıklamalarına İlişkin Rehber" uyarınca iş akdi ile veya başka şekilde şirkete bağlı çalışan ve içsel bilgilere düzenli erişimi olan kişilere ilişkin bir liste tutulmaktadır. İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişilere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Üyeleri:	
Aydın Süha Önder	Yönetim Kurulu Başkanı
Ali Cüneyt Demren	Bağımsız Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ali Sözen	Yönetim Kurulu Üyesi
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi
Hulusi Cemal Karaoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Denetim Kurulu Üyeleri:	
Erdal İnceler	Denetim Kurulu Üyesi
Murat Doğan	Denetim Kurulu Üyesi
Şebnem Kurhan Ünlü	Denetim Kurulu Üyesi

Üst Yönetim	
Turgay Tanes	Genel Müdür
Hülya Demir	Genel Müdür Yardımcısı
T. Aydan Ormancı	Genel Müdür Yardımcısı
Tuğrul Gürdal	Mali ve İdari İşler Müdürü
Bülent Otuz	Proje Uygulama Müdürü
Av. Pınar Ersin Kollu	Müşavir – Hukuk Müşavirliği & İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü
Ayşegül Şahin Kocameşe	Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürü
Ömer Barlas Ülkü	İç Denetim ve Kontrol Müdürü
Gökhan Temel	Proje Uygulama Müdürü
Gülfem Sena Tandoğan	Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürü
Kaan Özsoy	Proje Uygulama Müdür Yardımcısı
Özlem Yılmaz Savaşer	Proje Uygulama Müdür Yardımcısı
Merter Gürgün	Yatırım ve Proje Geliştirme Müdür Yardımcısı
Nergiz Güler	Mali ve İdari İşler Müdür Yardımcısı

BÖLÜM III-MENFAAT SAHİPLERİ**13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

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

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

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

Diğer menfaat sahiplerinin doğrudan yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır. Ancak Şirketin ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

çerçevesinde değerlendirilmekte ve sorunlar karşılıklı iletişimle çözümlenmektedir. Şirketin kira sözleşmeleri ile ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşme kaynaklı veya sözleşme kaynaklı olmayan talepleri, istekleri, sorunları Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü aracılığıyla şirketin ilgili komitelerine iletilmekte ve çözüm odaklı öneriler komitede görüşülerek sonuca bağlanmaktadır.

15. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak için çalışanların motivasyonunun sağlanması, çalışanların mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması ve personelin eğitim ihtiyaçlarının tespit edilmesidir.

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

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

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

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

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

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

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirket her zaman Etik Kurallar'ını benimseyen ortaklarla işbirliği geliştirmeye önem vermektedir. Müşteriler ile profesyonelce kurulan ilişkilerde dürüst ve eşit davranılmakta, sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulmakta ve taahhütler zamanında yerine getirilmektedir. Tedarikçilerle kurulan ilişkilerin uzun dönemli güvene dayalı olmasına önem verilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

17. Sosyal Sorumluluk

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

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2011 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2011 yılında da; sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya, sanata ve spora destek vermeyi sürdürmüştür.

Ege Bölgesi turnuvasında güçlü rakiplerini geride bırakarak finale kadar yükselen ve Türkiye Şampiyonası'ndaki ilk 8 takım arasında yerini alan Konak Belediyesi U 17 Bayan Futbol Takımına sponsor olan İş GYO, sporun kadın-erkek, genç-yaşlı ayrımı yapılmaksızın tüm demografik kesimlerde yaygınlaşmasında destekleyici bir rol üstlenmiştir.

2011 yılında İş GYO'nun katkıda bulunduğu bir diğer proje ise 15 Aralık 2011 tarihinde Semaye Piyasası Kurulu ve GYODER tarafından düzenlenen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Olmak" konferansıdır. Bu konferans ile GYO'ların sektör ve ülke açısından öneminin yanısıra şeffaf, halka açık ve kurumsal yapıya sahip olmanın önemi vurgulanmış, gayrimenkul sektörünün profesyonelleşmesinin önemine dikkat çekilmiş, sektörün sorunları tartışılmıştır.

Şirketimiz 2011 yılının üçüncü çeyreğinde, Afrika kıtasının doğusunda yaşanan kuraklık afetinden zarar gören afetzedeler için düzenlenen yardım kampanyası kapsamında Somali'ye 30.000 TL tutarında bağışta bulunmuştur.

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

BÖLÜM IV-YÖNETİM KURULU

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

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Aydın Süha Önder, Yönetim Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan

Ali Cüneyt Demren, Yönetim Kurulu Başkanı Vekili, İcracı Olmayan, Bağımsız

Ali Sözen, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan

Kemal Şahin, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Hulusi Cemal Karaoğlu, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız

Üst Yönetim:

Turgay Tanes, Genel Müdür

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

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

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

20. Şirket'in Vizyon ve Misyonu ile Stratejik Hedefleri

Yönetim Kurulu, Şirket misyonunu belirleyerek kamuya açıklamıştır. Misyonumuz, çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır mekanlar oluşturmak; istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılıkla hissedarlarımız için paylaşılabılır değeri en yüksek noktalara çıkarmaktır. Vizyonumuz, gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla sektörümüzde küresel ölçekte ve örnek bir şirket olmak; portföy büyüklüğünü yıllar itibarıyla istikrarlı bir şekilde artırmak ve büyümeyi sürdürmektir. Portföy büyüklüğümüzü istikrarlı bir şekilde yıllar itibarıyla artırarak büyümeyi sürekli kılmak da vizyonumuz içindedir.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

21. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizde, risk yönetimi ile iç denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi faaliyetleri risk yönetimi birimi ve personeli tarafından, iç kontrol faaliyetleri ise iç denetim ve kontrol birimi ve personeli tarafından yürütülmektedir.

“Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü” 2005 yılından itibaren faaliyet göstermekte olup, söz konusu Müdürlük, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda sırasıyla Şirket üst yönetimine, Şirket Risk Komitesine ve Yönetim Kuruluna raporlama yapmaktadır.

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı “Şirket Risk Kataloğu” güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü, Şirketin tüm faaliyetlerini kapsayan denetim ve kontrol işlevini gerçekleştirmektedir. Söz konusu Müdürlük, Şirketin faaliyetleri ile ilişkili risklerin ilgili mevzuat ve uluslararası standartlar çerçevesinde yürütülen iç denetim ve kontrol faaliyetleriyle, Şirketin faaliyetlerinin ve bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin yeterlilik ve etkinliğini değerlendirmek ve sonuçları raporlamakla görevli olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Risk odaklı olarak faaliyetlerini planlayan ve yürüten Müdürlük, yüksek riskli alanların süreklilik arz edecek şekilde kontrol edilmesine ve sorunların hızlı bir şekilde çözülmesinin sağlanmasına yönelik faaliyet göstermektedir.

İç denetim ve kontrol faaliyetleri, faaliyetlerle ilgili belirlenen tüm finansal ve operasyonel risklerin sürekli olarak kontrol altında tutulacak şekilde organize edilmiştir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, görev tanımları, yetki ve limitler yazılı olarak belirlenmiş olup, riskler paralelinde sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, faaliyet bazındaki risklere cevap verebilen gerekli kontrolleri içermektedir. Faaliyet bazındaki işlevsel görev ayrımları, işlem yapma ve onay yetkileri, işlem sonrası kontroller ve işleme özgü diğer kontroller ile faaliyet ve işlemlerin devamlı surette etkin, doğru, düzenli ve güvenli bir biçimde yürütülmesi sağlanmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumluluklarına Şirket Esas Sözleşmesi'nin 16. maddesinde yer verilmiştir. Bu madde çerçevesinde, Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder.

23. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

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

SPK'nın GYO'na İlişkin Esaslar Tebliği 21. maddesinde belirtilen özellik arz eden kararların oybirliği ile alınması esastır. Kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde, İMKB'ye gönderilecek özel durum açıklaması ile kamuya duyurulması zorunlu tutulmaktadır. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

24. Şirket'le Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Yönetim Kurulu üyelerinin, Genel Kurul'dan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle, şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi, Şirket'in konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamayacakları ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremeyecekleri Şirket ana sözleşmemizin 18. maddesinde düzenlenmiştir.

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

25. Etik Kurallar

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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

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

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 25 Mart 2011 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 3.000 TL, denetçilere ise net 1.800 TL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

Değerleme Konusu	İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Çarşı, Otopark
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 262
Değerleme Tarihi	01.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kagir
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 450.000.000 TL / KDV DAHİL 531.000.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	187.990.000

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 270
Değerleme Tarihi	28.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 168 pafta, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287m2 arsa ve
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 97.000.000TL / KDV DAHİL 114.460.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	30.015.000

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 271
Değerleme Tarihi	01.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 pafta, 10 parsel , 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kagir işhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 49.000.000 TL / KDV DAHİL 57.820.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	13.674.000

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 276
Değerleme Tarihi	30.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Altındağ ilçesi, Fevzipaşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kagir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 24.300.000 TL / KDV DAHİL 28.674.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	10.592.000

Değerleme Konusu	Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 277
Değerleme Tarihi	25.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay mahallesi, 140 pafta, 1163 ada, 4 parsel 873 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas apartman
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 21.300.000 TL / KDV DAHİL 25.134.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.357.000

Değerleme Konusu	Antalya-Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öİ 278
Değerleme Tarihi	08.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 34 pafta, 341 ada, 77 parsel 479 m2 alanda kayıtlı kagir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 13.650.000 TL / KDV DAHİL 16.107.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.000.000

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

Değerleme Konusu	Güneşli-Operasyon Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl. 279
Değerleme Tarihi	01.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, Dereboyu mevkii, 4978 parsel 13.120,86 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas bahçeli bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 39.000.000 TL / KDV DAHİL 46.020.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	16.560.000

Değerleme Konusu	Sirkeci Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl 280
Değerleme Tarihi	05.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Altındağ ilçesi,Fevzipaşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kagir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 27.600.000 TL / KDV DAHİL 32.568.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.973.000

Değerleme Konusu	Seven Seas Oteli
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl273
Değerleme Tarihi	03.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Manavgat ilçesi, Sorgun köyü, Ayıgürü mevkii, 997 ve 746 parselde kayıtlı 52.699 m2 arsa ve
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 74.500.000 TL / KDV DAHİL 87.910.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	30.000.000

Değerleme Konusu	Kemer Imperial Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2011
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 – 2011_400_114
Değerleme Tarihi	21.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Kemer ilçesi, Göynük Köyü, 615 parselde kayıtlı taşınmaz ve 102 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaz ile Çamyuva Köyü 120 ada 3 parselde toplam 54.600 m2 arsada kayıtlı taşınmazlar
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 44.450.000 TL / KDV DAHİL 52.451.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	25.448.044

Değerleme Konusu	Lykia Lodge Kapadokya Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 – 2011_400_113
Değerleme Tarihi	22.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekez İlçesi, Uçhisar Köyü, Nar Deresi Mevkii, tapunun 30.K.1B Pafta, 122 Ada, 2 ve 3 parselde kayıtlı 40.236 m2 arsa ve üzerinde yer alan otel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 18.250.000 TL / KDV DAHİL 21.535.000TL
Sigorta Değeri(TL)	15.046.270

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl. 274
Değerleme Tarihi	01.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi,Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kagir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 315.000.000 TL / KDV DAHİL 371.700.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	128.250.000

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl. 0275
Değerleme Tarihi	11.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 11.400.000 TL / KDV DAHİL 13.452.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	7.207.000

Değerleme Konusu	Real Hipermarket Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl. 272
Değerleme Tarihi	14.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii'nde bulunan ve tapunun 21 ada, 243DN2B 244DN3C pafta, 102 ve 103 parselleri ile F21D24D4B pafta 109 ve 110 parsellerde toplam 22.331,45 m2 alanda kayıtlı alışveriş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 72.500.000 TL / KDV DAHİL 85.550.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	40.900.000

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl 332
Değerleme Tarihi	14.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Köyü 21 adada yüzölçümleri toplamı 62.343,69 m2 olan parsel arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 79.250.000 TL / KDV DAHİL 93.515.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla 1329 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl 268
Değerleme Tarihi	01.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Kanlımandıra Mevkii, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 38.000.000 TL / KDV DAHİL 44.840.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla 1 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2011
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	18.11.2011 – 2011_400_111
Değerleme Tarihi	30.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 76.500.000 KDV DAHİL 90.270.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla 2 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2011
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	18.11.2011 – 2011_400_111
Değerleme Tarihi	30.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 34.470.000 TL / KDV DAHİL 40.674.600 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

Değerleme Konusu	İzmir arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl. 269
Değerleme Tarihi	08.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ²
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 46.000.000 TL / KDV DAHİL 54.280.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Taksim arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2011
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	16.12.2011 – 2011/112
Değerleme Tarihi	21.11.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 21.350.000 TL / KDV DAHİL 25.305.100 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl.264
Değerleme Tarihi	02.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 212 pafta, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 20.200.000 TL / KDV DAHİL 23.836.000 TL

Değerleme Konusu	Kartal arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl. 267
Değerleme Tarihi	08.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mah., Hotmantepe-Yakacık yolu Mevkii, 53 pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399, 408 nolu, 2846 ada, 1 nolu ve 2847 ada, 1 nolu parsellerde kayıtlı 77.327 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 52.423.000 TL / KDV DAHİL 61.859.140 TL

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2011 Öl 263
Değerleme Tarihi	01.12.2011
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 981 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 981 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 990.000 TL / KDV DAHİL 1.168.200 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 2 EKSPERTİZ DEĞERLERİ TABLOSU

Değerleme Konusu	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
İş Kuleleri Kule 2	11.10.1999	01.12.2011	205.530.000
İş Kuleleri Kule 3	11.10.1999	01.12.2011	200.750.000
Kule Çarşısı	11.10.1999	01.12.2011	43.720.000
Ankara İş Kulesi	01.10.1999	28.11.2011	97.000.000
Maslak Binası	14.05.2001	01.12.2011	49.000.000
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	30.11.2011	24.300.000
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	25.11.2011	21.300.000
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	08.12.2011	13.650.000
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	28.04.2008	01.12.2011	39.000.000
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.04.2008	05.12.2011	27.600.000
Seven Seas Otel	28.06.2001	03.12.2011	75.950.000
Kemer Imperial Otel	06.12.2010	21.11.2011	44.450.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	07.10.2010	22.11.2011	18.250.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	01.12.2011	315.000.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2001	11.11.2011	11.400.000
Real Hipermarket Binası	28.06.2001	14.12.2011	72.500.000
Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel	28.06.2001 02.05.2006	14.12.2011	79.250.000
Tuzla 1329 no.lu parsel	14.10.2009	01.12.2011	38.000.000
Tuzla 1 no.lu parsel	08.12.2010	30.11.2011	76.500.000
Tuzla 2 no.lu parsel	08.12.2010	30.11.2011	34.470.000
İzmir arsası	27.12.2010	08.12.2011	46.000.000
Taksim arsası	24.08.2010	21.11.2011	21.350.000
Üsküdar arsası	22.03.2006	02.12.2011	20.200.000
Kartal arsası	18.06.2008	08.12.2011	52.423.000
Levent arsası	11.10.1999	01.12.2011	990.000

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 3 KİRALAMA BİLGİLERİ

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
İş Kuleleri Kule 2	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	511.333 TL / 489.824 USD	1.244.087 TL
İş Kuleleri Kule 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	656.252 USD	956.400 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	567.442 TL / 24.368 USD	442.400 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	282.640 TL	288.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	16 Yıl	250.687 TL	210.500 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	16 Yıl	211.109 TL	181.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	16 Yıl	105.594 TL	87.000 TL
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	210.115 USD	250.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	120.816 USD	154.000 TL
Seven Seas Otel	Magic Life Der Club International Tur. Hiz. A.Ş.	01.06.2004	7,5 Yıl	255.646 EURO	450.000 TL
Kemer Imperial Otel	Magic Life Der Club International Tur. Hiz. A.Ş.	01.01.2011	10 Yıl	145.833 EURO	141.667,00 €
Lykia Lodge Kapadokya Otel	SİLKAR TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ A.Ş.	08.10.2010	12 Yıl	45.708 EURO	86.958 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	98.172 -649.749 TL ve 5.696 Euro	1.147.924 TL
Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	\$18.603 - 193.026 TL	176.055 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	\$7.991 - 17.489 TL	42.450 TL
Real Hipermarket Binası	REAL HİPERMARKETLER ZİNCİRİ A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	149.410 EURO	250.000 TL
Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl		

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 4 PORTFÖY SINIRLAMALARININ KONTROLÜ

	31.12.2011	31.12.2010
	Kayıtlı Değer	Kayıtlı Değer
Vadesiz mevduat	259.435	55.857
Vadeli mevduat	101.561.472	71.748.627
Mevduat toplamı	101.820.907	71.804.484
Tahvil ve Bono	6.524.603	12.822.707
Diğer Hazır Değerler	358.899	0
Yatırım Fonları	35.971	193.094
Vadesiz mevduat	259.435	55.857
Vadeli mevduat	101.561.472	71.748.627
Ters Repo	3.217.110	59.518
Para ve sermaye piyasası araçları toplamı	111.957.490	84.879.803
İştirakler	196.556	50.000
Para ve serm piy araçları+İştirakler	112.154.046	84.929.803
Gayrimenkuller, gayrimenkullere dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı projeler	1.024.268.228	1.004.459.189
Aktif Toplamı	1.157.853.944	1.093.226.970
	Kayıtlı Değer	Kayıtlı Değer
Finansal Kiralama Borçları	0	
Gayrinakdi krediler	273.761	225.620
Krediler toplamı	273.761	225.620
Ozsermaye toplamı	1.033.355.410	988.775.223