

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

30 HAZİRAN 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 Nisan 2011 – 30 Haziran 2011 Döneminin Değerlendirilmesi	4
III-Yönetim Kurulu Faaliyetleri	6
IV-Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Şirket Portföyü	8
• Portföy Tablosu	11
• Portföy Net Aktif Değeri	13
• Portföy Sınırlamaları	13
V-Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	14
VI-Mali Tablolar	16
VII-Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	16
VIII- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler	18
IX- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet	19
Veren Şirketlere Ait Bilgiler	
X-Diğer Konular	23

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 Kurula 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 Kurula iletmelerine gerek bulunmadığı belirtilmektedir. Bu kapsamda, Şirketimiz "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.

30 HAZİRAN 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 şirkettir.

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

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 600.000.000 adet hissedenden 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.

Şirketimiz hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmekte olup, Şirket'in 30.06.2011 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 Kurulumuzun 11 Nisan 2011 tarihinde yapılan toplantısında; Şirketimizin mevcut 450.000.000 TL'lik çıkarılmış sermayesinin, 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalınmak ve geçmiş yıllar karlarından karşılanmak üzere % 33,33 oranında, 150.000.000 TL artırılarak 600.000.000 TL'ye yükseltilmesine, söz konusu sermaye artırım nedeniyle oluşacak payların mevcut pay sahiplerine Şirketimiz sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak kayden dağıtılmasına karar verilmiştir. Söz konusu karara istinaden Şirketimiz, 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 Şirketimize 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	42,23%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	42.650.356	7,11%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	28.636.488	4,77%
İş Net Elektronik Bilgi Ürt. Dağ. Tic.ve İletişim Hizm. A.Ş.	7.953.899	1,33%
Diğer	15.579.791	2,60%
Halka Açık Kısım	251.769.773	41,96%
Toplam	600.000.000	100%

Şirketimizin 600.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır. 30.06.2011 tarihi itibarıyla sahiplik bazında Şirketin %42'si halka açıktır.

MKK'nın 30.06.2011 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 293,9 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %33'ü yabancı yatırımcıların elindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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, üyelerimize ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Ünvanı	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

Şirketimizin Denetim Kurulu, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere ortaklar olağan genel kurul toplantısında seçilmekte olup, Denetim Kurulu üyelerimiz Erdal İnceler, Murat Doğan ve Şebnem Kurhan³'dir.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri ve Tebliği çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır.

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

1. Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
2. Şirketimizin 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 Kurulumuzun 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 Kurulumuzun 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 üyelerimiz tarafından 18.05.2011 tarihinde Sayın Şebnem Kurhan Ünlü seçilmiş ve T.T.K.'nun 352. maddesi gereğince Ticaret Siciline tescil ve ilan edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketimizin 25 Mart 2011 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2010 tarihli mali tablolarda yer alan net dönem karı üzerinden, ortaklarımıza çıkarılmış sermayemizin %5'i oranında (brüt=net) 22.500.000 TL nakit temettü ödenmesine, 2.395.816,85 TL'nin I.tertip yasal yedek akçe ve 23.020.520 TL'nin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına karar verilmiştir.

Ortaklarımıza nakit temettü ödeme işlemlerine 28 Mart 2011 tarihinde başlanmış ve süreç 30 Mart 2011 günü tamamlanmıştır.

II- 1 NİSAN 2011 – 30 HAZİRAN 2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yılın ikinci çeyreği, Kuzey Afrika ülkelerinde yaşanan gerginlik nedeniyle artan petrol fiyatları, Japonya'da yaşanan deprem felaketi, Avrupa ülkelerine ilişkin giderek büyüyen borç krizi ve ABD ekonomisinin bütçe açığı problemlerinin etkisi altında geçmiştir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme performanslarındaki ayrışma yılın ikinci çeyreğinde de sürmüştür. Gelişmiş ülkelerin çoğunda toparlanma yavaş bir şekilde gerçekleşirken, küresel ekonominin ilk çeyrekteki büyümesine öncülük eden gelişmekte olan ülkelerde ise güçlü görünüm devam etmektedir. Diğer yandan, ekonominin aşırı ısınması korkusu gelişmekte olan ülkelerin çoğunda belirginleşmiş ve sıkılaştırıcı politikaların ağırlığı artmıştır. Gelişmiş ülkelerin ekonomik aktivitelerinde gözlenen yavaşlama ve kamu maliyesine ilişkin sorunlar aşağı yönlü risk oluştururken, küresel büyümeye önemli katkısı olan gelişmekte olan ülke ekonomilerinin sıkılaştırıcı tedbirler sebebiyle daha ılımlı büyüyecek olması, küresel büyümenin ilk çeyreğe göre bir miktar yavaşlayacağını düşündürmektedir.

Avrupa ülkelerine baktığımızda, talep yavaş da olsa toparlanma göstermiş ve zayıf bankacılık sektörü ve PIGS³ ülkelerine ilişkin borç sorununa rağmen iktisadi faaliyette olumlu görünüm sürmüştür. Avrupa ekonomisi yılın ilk çeyreğinde %0,8, yıllık bazda ise %2,5 oranında büyümüştür. Diğer yandan, Avrupa bölgesinde, PIGS ülkelerinin kamu borç stoğu ve bütçe açıklarının finansmanı hakkında belirsizliklerin devam etmesi ve dönem içinde faiz artırım kararı alan Avrupa Merkez Bankasının enflasyon ve ekonomik büyümeye dikkat çeken açıklamaları, büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı yaratmaktadır.

ABD ekonomisine bakıldığında, ekonomi yılın ilk çeyreğinde %1,9 oranında büyürken, yılın ikinci çeyreğinde açıklanan veriler ekonomik toparlanmanın ivme kaybettiğini göstermektedir. Ülkenin borç stoğunun yasalarca belirlenen üst sınıra ulaşması ve borçlanma limitinin artırılmasına ilişkin belirsizlik, piyasalar üzerinde baskı oluşturmaktadır. Konut piyasasına ilişkin göstergelerdeki iyileşme, konut piyasasına dair olumlu işaretlerin arttığını ve aşağı yönlü trendin kırıldığını göstermekle birlikte, piyasaya hakim olan karamsarlık henüz ortadan kalkmamıştır. Beklenen seviyelere gelemeyen konut fiyatlarının

³ Portekiz, İtalya, Yunanistan ve İspanya

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

gerilemeye devam ediyor olması, konut piyasasında faaliyetlerin hala tam canlılığa ulaşamadığını ve piyasanın dengeye gelmesinin zaman alacağını göstermektedir.

Ülkemiz özelinde bakacak olursak, 2011 yılı ilk çeyrek GSYİH verileri, ekonomideki büyümenin öngörülenin üzerinde performans gösterdiğini ortaya koymaktadır. Türkiye ekonomisi, yılın ilk çeyreğinde %11 oranında büyüyerek, dünyanın en hızlı büyüyen ekonomisi olmuştur. Diğer yandan, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış ilk çeyrekteki büyüme verisi, 2010 yılı son çeyreğine göre ivme kaybetmiş olsa da, ekonomide büyüme devam etmektedir. GSYİH incelendiğinde; sanayi ve inşaat kalemleri arz cephesinde öne çıkarken, iç talebin güçlü seyrine bağlı olarak yatırım ve tüketim harcamalarındaki artışın ekonomik aktivitedeki toparlanmaya önemli katkı sağladığı görülmektedir.

Euro bölgesinde ve Orta Doğu ve Kuzey Afrika ülkelerinde yaşanan problemler nedeniyle ortaya çıkan talep düşüklüğü sonucu ihracatımızın azalması, dış ticaret açığının genişlemesine sebep olmakta ve giderek artan cari açık ekonomi üzerinde risk oluşturmaktadır. Son dönemde, cari açığın kontrol altına alınabilmesi için, TCMB ve BDDK tarafından bankacılık sektörüne yönelik çeşitli tedbirler alınmıştır. Cari açığın daraltılmasına ilişkin izlenen politika kapsamında, kredi talebi ve tüketim harcamalarını azaltmaya yönelik olarak alınan önlemlerin ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin yılın ikinci yarısında belirginleşeceği ve büyümenin ivme kaybedeceği düşünülmektedir.

Geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğinden itibaren güçlü bir toparlanma gösterip beklentilerin üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2011 yılının ilk çeyreğinde %14,8 oranında büyüme göstermiştir. İnşaat sektörü yüksek büyüme oranı ile GSYİH verisini desteklemiş ve ekonomideki büyümeye önemli oranda katkı sağlamıştır. İnşaat sektörünün yılın geri kalan döneminde de büyümeye devam edeceği düşünülmektedir.

2011 yılı ilk çeyreğinde konut kredileri büyümeye ve dönem içerisinde alınan yapı kullanım izin belgesi sayısı artmaya devam ederken, konut satışlarında ve dönem içinde alınan konut yapı ruhsatlarında ise düşüş yaşanmıştır. Konut kredileri, Haziran sonu itibarıyla geçen yıl sonuna göre yaklaşık %16 oranında⁴ artış göstermiştir. Son dönemde, TCMB ve BDDK'nın kredi hacmini daraltmaya yönelik aldığı önlemler, kredi maliyetlerinin artmasına sebep olmaktadır. Söz konusu önlemler sonrasında, kredi hacminin daralması beklenmektedir.

Perakende sektörüne bakacak olursak, Alışveriş merkezleri(AVM) yatırımı ve AVM'lerin performansına ilişkin yayımlanan göstergeler sektördeki canlanmayı desteklemektedir. Alışveriş Merkezleri Yatırımcıları Derneği(AYD) tarafından açıklanan ilk yarı verilerine göre, ciro endeksi Türkiye genelinde, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %17 oranında, ziyaretçi sayısı endeksi ise %4 oranında artış göstermiştir. 2011 yılı ilk yarısında; 616 milyon ziyaretçi 17,4 milyar TL ciro gerçekleştirmiş ve ziyaretçi ve ciro endekslerinde hedefe ulaşılmıştır. AYD, 2011 yılının ilk yarısından itibaren, AVM'lerde m² başına ne kadar alışveriş yapıldığını gösteren verimlilik değerlerini de açıklamaya başlamıştır. Verimlilik değerleri yılın ilk

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yarısında, geçen yılın aynı dönemine göre %15 oranında artış göstermiştir. Doğru şehir ve semtlerde gerçekleştirilen AVM yatırımları, kiralanabilir alana sağladıkları artışa paralel olarak cirolara da katkı sağlamakta ve özellikle Anadolu'da giderek artan AVM talebi de cirolardaki artışı desteklemektedir.

III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Çıkarılmış sermayemizin 450 milyon TL'den, 600 milyon TL'ye yükseltilmesine ilişkin tescile mesnet belge dönem içerisinde alınmış olup, sermaye artırımının 08.07.2011 tarihinde tescil ve 14.07.2011 tarihinde ilan edilmesiyle birlikte sermaye artırım süreci tamamlanmıştır. Söz konusu süreç boyunca, Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılmıştır. Sermaye artırımına ilişkin yapılan tüm açıklama ve duyurular, mevzuat gereği öncelikle KAP, takiben aynı gün içerisinde Şirketin Türkçe ve İngilizce internet siteleri aracılığıyla yapılmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 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.

Şirketimiz yılın ilk yarısında, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Cumhuriyet Caddesi ile Lamartin Caddesinin kesişiminde geliştireceği ofis projesine ilişkin çalışmalara devam etmiştir. Taşınmazın mevcut imar durumu dikkate alındığında, toplam kiralanabilir alanın 3.144 m², toplam proje maliyetinin ise arsa bedeli dahil 12,9 milyon ABD Doları olacağı öngörülmektedir. Geliştirilecek proje kapsamında, kiralanacak olan ofislerden yıllık olarak yaklaşık 1,13 milyon ABD Doları kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

Şirketimizin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan arsalarından 7301 ada ve 1 no.lu parselde kayıtlı olan arsa üzerinde; onaylı uygulama imar planında belirtilen şartlarda ve T. İş Bankası A.Ş.'nin ihtiyaç programına göre ve inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içinde tamamlanarak teslim edilecek şekilde "Operasyon Merkezi" projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. T. İş Bankası A.Ş.'ye 25 yıllığına kiraya verilen Operasyon Merkezi'nin kira bedeli kesinleşecek toplam proje maliyeti üzerinden belirlenecektir. Geliştirilecek merkezde, yaklaşık beş bin kişinin çalışması beklenmektedir. Projeye ilişkin olarak çalışmalara devam edilmektedir.

Operasyon Merkezine bitişik parselde bulunan 21.305,29 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde ise karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje kapsamında, operasyon merkezinde çalışanların temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik küçük bir alışveriş merkezi, ofis ve konuta(veya otele) yer verilmesi düşünülmektedir.

İstanbul, Tuzla İlçesi, 1329 no.lu parselde kayıtlı arsa üzerinde konut projesi geliştirilecektir. Projeye ilişkin talebi ve talebin mahiyetini belirlemeye yönelik yapılan araştırmalar sonrasında, projelendirme

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tarihi itibarıyla yasal izinlerin alınmasına ilişkin süreç devam etmektedir.

İzmir İli, Konak İlçesinde geliştirilmesi planlanan, konut ve alışveriş merkezinden oluşan ve konsept mimari projeleri hazır olan karma proje ile ilgili çalışmalara devam edilmektedir. Şirketimizin proje arsasının da bulunduğu bölgeye ilişkin 1/1000'lik uygulama imar planları Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olup, imar planlarının kesinleşmesini müteakip, inşaat ruhsatının alınması ve inşaaata başlanması planlanmaktadır. 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, kentle bütünleşen mimarisiyle tüm kullanıcılar için bir tür kent parkı haline gelerek, İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir.

Şirketimizin karma proje geliştirmek üzere portföyüne dahil ettiği İstanbul, Altunizade (Üsküdar İlçesi) arsası üzerinde geliştirilmesi planlanan proje ile ilgili olarak yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

Şirketimizin 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. Projenin toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 220 milyon Euro, toplam kiralanabilir alanının ise 100 bin m² olması ve projenin 2012 yılı son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. Yapılan anlaşma çerçevesinde, projeye ilişkin hali hazırda, yıllık yaklaşık 4,6 milyon ABD Doları üst hakkı geliri tahakkuk ettirilmekte olup, kira tahsilatına bu yılın son çeyreğinde başlanacaktır.

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, 1996 yılından itibaren Rusya'da inşaat sektöründe faaliyet gösteren Kayı Holding A.Ş. ile yılın ilk çeyreğinde görüşmelere başlayan Şirketimiz, söz konusu görüşmeler neticesinde, yılın ikinci çeyreğinde, Kayı Holding A.Ş. ile "Hissedarlık Sözleşmesi" imzalamıştır. 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketimiz, bahsi geçen yatırımların yanı sıra, portföy getirisini ve kira gelirlerini artıracak yatırım olanaklarını araştırmaya devam etmekte, bu kapsamda; gerek yurt içi gerekse yurt dışında özellikle turizm yatırımları gibi getirisi yüksek veya ofis yatırımları gibi geliri istikrarlı olan sektörleri yakından takip etmektedir.

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü

Şirket portföyü, mevcut durum itibarıyla gayrimenkuller, iştirakler ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

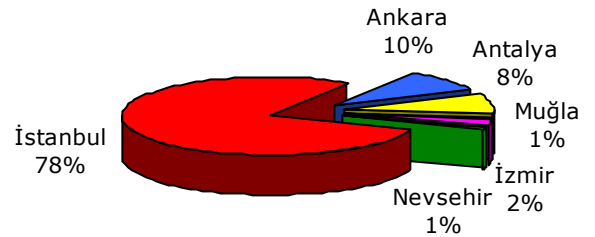
30.06.2011 tarihli portföy tablomuza göre toplam portföy değerimiz geçen yıl sonuna göre önemli bir değişim göstermemiş ve 1.505 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	2008	2009	2010	Haziran 2011
Gayrimenkuller Toplamı	1.111.315	1.165.090	1.419.357	1.419.357
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	101.244	130.566	84.833	86.049
İştirakler	50	50	50	50
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.212.609	1.295.706	1.504.241	1.505.457

Şirketimizin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %94'ü gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımlarımız kira geliri elde edilen taşınmazlar ile proje geliştirmek üzere satın alınan arsalandan oluşmaktadır.

Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın ekspertiz değeri bazında dağılımı; %44'ü ofis, %33'ü alışveriş merkezi, %8'i otel ve %14'ü arsa şeklindedir. ⁵

Şirketimizin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerimizin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %78, Ankara %10, Antalya %8, İzmir %2 ve Muğla ve Nevşehir %1 şeklindedir.



⁵ Dağılım hesaplanırken; İstanbul Esenyurt(Marmarapark) AVM yatırımı olarak , Taksim Binası ise arsa yatırımı olarak dikkate alınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira geliri elde edilen taşınmazlar:

İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde bulunan; toplam 56.645 m ² brüt alana sahip iki ofis kulesi, 48 adet bağımsız bölüme sahip Kule Çarşı Alışveriş Merkezi
Ankara İş Kulesi	Ankara İli, Çankaya İlçesinde bulunan; 26.488 m ² brüt alana sahip, 3 blok ve toplam 29 kattan oluşan ofis binası
Maslak Binası	İstanbul İli, Şişli İlçesinde bulunan; 12.904 m ² brüt alana sahip, toplam 12 kattan oluşan ofis binası
Seven Seas Oteli	Antalya İli, Manavgat İlçesinde bulunan; 52.699 m ² kapalı alana sahip, denize sıfır konumlu, 5 yıldızlı, toplam 358 oda ve 861 yatak kapasiteli otel
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muğla İli, Marmaris İlçesinde bulunan; 3.172 m ² net alana sahip, 30 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Ankara İli, Altındağ İlçesinde bulunan; 6.194 m ² brüt alana sahip ofis binası
Antalya-Banka Hizmet Binası	Antalya İli, Merkez İlçesinde bulunan; 3.353 m ² brüt alana sahip ofis binası
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Ankara İli, Çankaya İlçesinde bulunan; 5.175 m ² brüt alana sahip ofis binası
Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul İli, Şişli İlçesinde bulunan; 38.940 m ² net alana sahip, 152 adet mağazadan oluşan ve %50 hissesi Şirketimize ait olan alışveriş merkezi
Real Hipermarket Binası	İstanbul İli, Esenyurt İlçesinde bulunan; 53.479 m ² kapalı alana sahip hipermarket binası
Sirkeci Banka Hizmet Binası	İstanbul ili, Fatih ilçesinde bulunan; 4.170 m ² brüt alana sahip ofis binası
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde bulunan; 20.805 m ² brüt alana sahip ofis binası
Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel⁶	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesinde bulunan; Real Hipermarket binasının çevresindeki 62.343,69 m ² alana sahip parsel
Lykia Lodge Kapadokya Otel	Nevşehir İli, Merkez İlçesinde bulunan, 28.827 m ² yüz ölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı, toplam 146 oda ve 291 yatak kapasiteli otel
Kemer Imperial Otel	Antalya İli, Kemer İlçesinde bulunan, 35.153 m ² yüz ölçümlü arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı, toplam 256 oda ve 556 yatak kapasiteli otel

⁶ Arsanın üst hakkının devrine ilişkin yapılan anlaşma çerçevesinde yıllık yaklaşık 4,6 milyon ABD Doları üst hakkı kira geliri tahakkuk edilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Proje geliştirmek üzere iktisap edilen arsalar:

Üsküdar Arsası	İstanbul İli, Üsküdar İlçesinde bulunan, 32.082 m ² alana sahip arsa
Kartal Arsası	İstanbul İli, Kartal İlçesinde bulunan, 77.327 m ² alana sahip arsa
Tuzla Arsası (1329 nolu parsel)	İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan 53.200 m ² alana sahip arsa
Taksim Arsası ⁷	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesiinde bulunan; 578,72 m ² alana sahip arsa
Tuzla 1 ve 2 nolu Parseller	İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan 65.700 m ² alana sahip arsa
İzmir Arsası	İzmir İli, Konak İlçesinde bulunan 18.392 m ² alana sahip arsa

Diğer Arsalar:

Levent Arsası	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde bulunan İş Kuleleri Kompleksi önünde yer alan, 7.613 m ² alana sahip arsa
Esenyurt - 102 ve 103 nolu parseller	İstanbul İli, Esenyurt İlçesinde bulunan; toplam büyüklüğü 747,3 m ² olan arsa. (Üst hakkına konu olmayıp, portföy değer tablosunda Real Hipermarket Binası ile birlikte gösterilmektedir.)

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.

Dönem içerisinde yeni bir iştirak yatırımı yapılmamıştır.

⁷ Tapu kayıtlarında "mağaza&apartman" olarak gözüktüğünden 30.06.2011 tarihli portföy tablosunda geçici olarak "Binalar" bölümünde gösterilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı - 30.06.2011		
Döviz Varlıklar	44.679.989	52%
<i>Vadeli Döviz Tevdiat</i>	44.670.234	52%
<i>Vadesiz Döviz Tevdiat</i>	9.755	0%
TL Varlıklar	41.369.247	48%
<i>Vadeli TL Mevduat</i>	31.281.242	36%
<i>Devlet Tahvili-Hazine Bonosu</i>	8.879.924	10%
<i>Yatırım Fonu</i>	636.279	1%
<i>Ters-repo</i>	175.702	0%
<i>Hisse Senedi</i>	396.100	0%
Genel Toplam	86.049.236	100%

Portföy değerimizin yaklaşık %6'lık bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 86.049.236 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %52'lik bölümü döviz tevdiat hesaplarından, %36'lık kısmı TL mevduattan, %10'luk kısmı devlet tahvilinden, kalan kısım ise B tipi yatırım fonu katılma belgesi, ters-repo işlemi ve hisse senetlerinden oluşmaktadır.

Döviz tevdiat hesapları bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kuru ile, devlet iç borçlanma senetleri ağırlıklı ortalama fiyat ile, 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.

Portföy Tablosu

İzmir arsası, arsanın bir önceki sahibi T. İş Bankası ile yapılan anlaşma çerçevesinde belirlenen ve nakit olarak Bankaya ödenen ön ödeme tutarı üzerinden belirlenen maliyet bedeli ile "Arsalar ve Araziler" bölümünde gösterilmektedir. Söz konusu arsa üzerinde, konut ve alışveriş merkezinden oluşan karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 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; yapılacak alışveriş merkezinin ise kiraya verilmesi ve gelirlerinin tamamının Şirketimize ait olması öngörülmektedir.

Portföy tablosunda "İstanbul Esenyurt(Marmara Park)" adı altında yer alan Esenyurt-110 no.lu parsel üzerinde üst kullanım hakkı sahibi olan Marmarapark Gayrimenkul tarafından yap-işlet-devret modeli ile alışveriş merkezi projesi geliştirilecektir. Üst kullanım hakkı süresi 72 yıl olup, üst kullanım hakkı süresinin sonunda söz konusu alışveriş merkezi Şirketimize devredilecektir. 110 no.lu parsel komşu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

olan fakat üst hakkına konu edilmeyen parsellerin (Esenyurt-102 ve 103 no.lu parseller) toplam büyüklüğü 747,3 m²'dir. Parsellerden birinin üzerinde trafo olması nedeniyle, söz konusu parseller tevhid işlemine konu edilememiş olup, alan olarak küçük olmaları sebebiyle portföy tablosunda Real Hipermarket Binasıyla birlikte gösterilmektedir.

Kartal arsasının mülkiyeti, kesinleşecek imar durumuna göre karma proje geliştirmek üzere devralınmıştır. Arsa bedeli, hasılat paylaşım tutarları üzerinden ve hasılat paylaşım bedeli içerisinde olmak üzere bilahare ödenecektir. Arsanın alış maliyeti, tapu devrinde esas alınan bedel ile diğer masrafların toplamına karşılık gelmektedir. Arsa bedeli, portföy tablosunda "Borçlar" kalemi içerisinde de yer almaktadır.

İstanbul-Tuzla'da bulunan 1329 no.lu parsel, proje geliştirilinceye kadar "Arsalar ve Araziler" bölümünde gösterilecektir. Belediye tarafından yapılan ifraz ve terk işlemi sonrasında, proje geliştirilebilir arsa alanı 40.983 m²'ye dönüşmüştür.

Ofis projesi geliştirmek üzere portföye dahil edilen Taksim Arsası, mevcut durum itibarıyla tapu kayıtlarında mağaza ve apartman niteliğinde görüldüğü için tabloda "Binalar" bölümünde gösterilmiştir. Binanın yıkım ve tapuda cins tashihi işlemleri dönem içerisinde tamamlanmıştır.

Kanyon Alışveriş Merkezi müşterek mülkiyetimizde bulunduğundan, portföy tablosunda verilen m² büyüklükleri, kira gelirleri ve ekspertiz değerleri Şirketimize düşen payı ifade etmektedir.

Portföy Tablosunda, "Levent Arsası" olarak yer alan arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak belirtilen bölge içerisinde kaldığından ekspertiz değeri olarak Emlak Vergisi Beyannamesi'ne esas m² birim rayiç bedeli esas alınmıştır. Söz konusu değer, ticari bir anlam taşımayıp, Belediyece saptanan birim fiyatlarla belirlenen ve sadece taşınmazın kamulaştırılması halinde kullanılabilir alt sınırı tanımlamaktadır.

Şirketimiz 2010 yılının son çeyreğinde, gerçekleştireceği projeleri ve nakit durumunu dikkate alarak, portföye aynı yıl içerisinde dahil edilen otel yatırımlarının finansmanı için, kira gelirlerinin akışıyla da uyumlu olacak şekilde, 24,2 milyon Euro tutarında uzun vadeli banka kredisi kullanmıştır. Söz konusu tutar portföy tablosunda "Borçlar" kalemi içerisinde yer almaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketimizin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010	Haziran 2011
Portföy Net Aktif Değeri (Bin TL)	1.176.269	1.250.325	1.403.400	1.404.716
Pay Başı Net Aktif Değeri (TL)	1,96	2,08	2,34	2,34

Portföy Sınırlamaları

Şirket faaliyetlerine ilişkin yasal sınırlar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde belirlenmiştir. Faaliyete ilişkin başlıca yasal sınır, gayrimenkul yatırım ortaklığı olabilmek için toplam portföy değerinin asgari %50'sinin gayrimenkul sektörde yapılan yatırımlardan oluşmasına ilişkin zorunluluktur. Şirketin 30.06.2011 tarihli portföy tablosuna göre gayrimenkul sektöründeki yatırımlarının toplamı, portföy değerinin %94'üne karşılık gelmekte olup, yasal alt sınırın üzerindedir. (31.12.2010; %94)

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yasal sınırlara uyumu portföy tablosu yoluyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izlenmektedir.

Portföy yatırımlarına ilişkin mevzuatta yer alan,

- Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin portföy değerinin %10'unu geçmemesi, (30.06.2011; %1,4)
- Yabancı gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yapılan yatırımların portföy değerinin %49'unu geçmemesi, (30.06.2011; %0)
- TL veya yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduata yapılan yatırım toplamının portföy değerinin %10'unu geçmemesi, (30.06.2011; %5)
- Altın ve kıymetli madenlere, mala dayalı vadeli işlem sözleşmeleri ile mala yatırım yapılmaması (30.06.2011; %0)

gibi başlıca portföy sınırlamalarına uygun olarak faaliyet gösterilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yasal borçlanma sınırı, toplam net aktif değerinin üç katı ile sınırlanmıştır. Şirketimizin 30.06.2011 tarihli net aktif değeri esas alındığında boçlanabileceği azami tutar 4.214 milyon TL olup, Şirketin rapor tarihi itibarıyla toplam 254,3 bin TL tutarında gayrinakdi kredisi ve 56,9 milyon TL tutarında uzun vadeli nakdi banka kredisi bulunmaktadır.

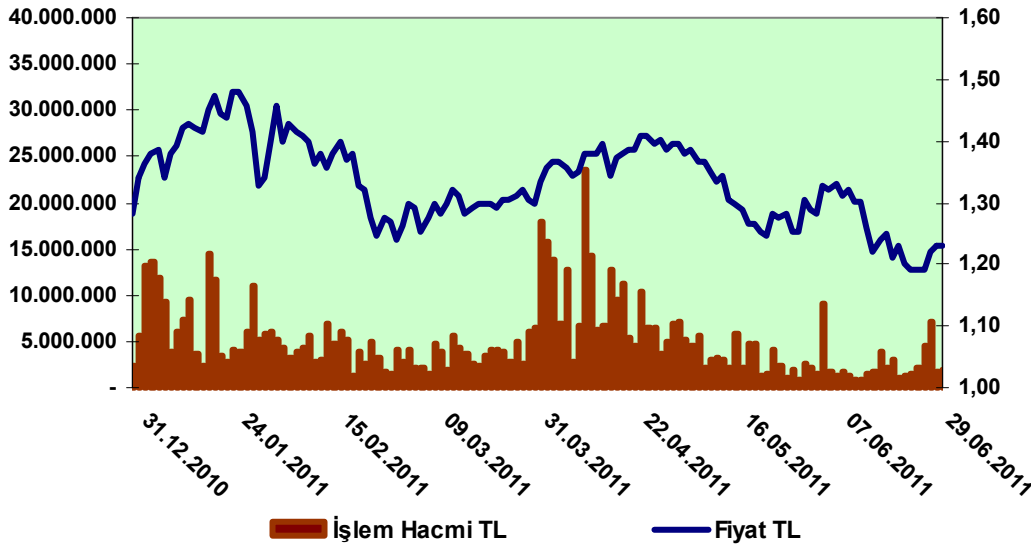
V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2011-30.06.2011 dönemi içinde hisse senedimizin günlük ortalama işlem hacmi, 5.089.571 TL olarak gerçekleşirken, 2010 yılı günlük ortalama işlem hacmine göre yaklaşık %30 oranında azalış göstermiştir.

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-Haziran 2011	5.089.571	1,23

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

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (01.01.2011 - 30.06.2011)



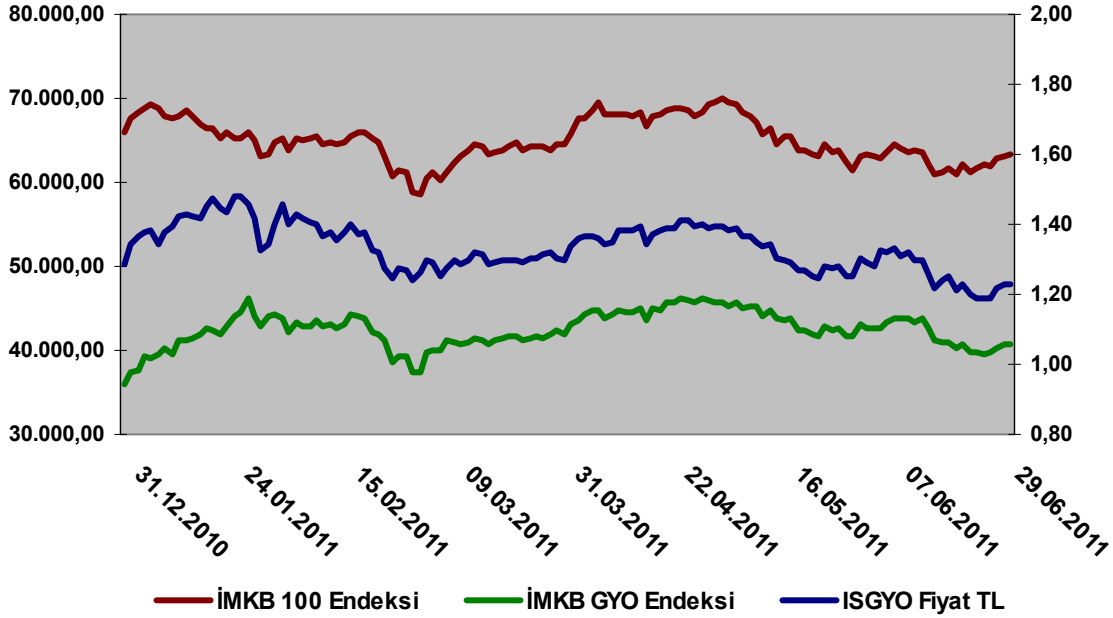
30.06.2011 tarihi itibarıyla, 2010 yıl sonu kapanış verilerine göre, İMKB 100 Endeksi ve hisse senedimiz yaklaşık olarak %4 oranında değer kaybederken, İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %13 oranında değer kazanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Hisse senedimizin 30.06.2011 tarihli son seans ağırlıklı ortalama fiyatı 1,23 TL olup, aynı tarihli pay başı net aktif değerimiz ise 2,34 TL'dir. 30.06.2011 tarihi itibarıyla hisse senedimiz net aktif değerine göre yaklaşık olarak %47 oranında iskontolu işlem görmektedir.

İMKB 100, İMKB GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



İMKB'nin aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar hisse senedimize ilişkin olarak Haziran ayı içerisinde 7,2 milyon \$'lık alım ve 7,5 milyon \$'lık satım işlemi gerçekleştirmişlerdir.

30.06.2011 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 23 olup, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	Milyon TL
Emlak Konut GYO	6.850,0
Torunlar GYO	1.384,3
Akmerkez GYO	1.048,1
Sinpaş GYO	910,0
İş GYO	738,0
Diğer GYO'lar	2.603,8
Sektör Toplam Piyasa Değeri	13.534,2

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 hazırlanmaktadır.

30.06.2011 tarihli mali tablo verilerine göre, aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre %0,2 oranında artarak 1.098,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %90, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %10'dur.

30.06.2011 tarihi itibarıyla 111.738.796 TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %51'lik bölümü uzun vadeli banka kredisinden, %32'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 %5'lik bölümü, İstanbul-Esenyurt 110 no.lu parseline ilişkin üst hakkı tesisi karşılığında tahsil edilen tutardan, yaklaşık %3'lük bölümü ise Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

30.06.2011 itibarıyla net dönem karımız, geçen yılın aynı dönemine göre (30.06.2010) %13 oranında azalarak 19.436.224 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin faaliyet karında ise geçen yılın aynı dönemine göre %8 oranında artış olmakla birlikte, net dönem karındaki azalma büyük ölçüde kur farkından ve sabit kıymet değer düşüklüğündeki artıştan kaynaklanmaktadır.

Geçen yılın aynı dönemine göre, satış gelirlerimiz %16, kira gelirlerimiz ise yaklaşık %15 oranında artış göstermiştir.

VII- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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.

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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

"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.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi 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 olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak 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.

Rapor tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerimizin %6'sını oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar, şirket fonlarının yatırım harcamalarına yönlendirilinceye kadar para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu yatırımlarla bütünleşik risk

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

Genel olarak şirketin taraf olduğu mal ve hizmet alım/satımına ilişkin sözleşmelerde, sözleşmenin karşı tarafının sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen, zamanında yerine getirememesinden dolayı şirketin karşılaşılabileceği durumu ifade eden kredi riski, daha çok şirketin alacaklarından doğabilmektedir. Şirketin esas faaliyeti gereği, 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.

Likidite riski, yönetimin belirlediği politikalar çerçevesinde ölçülmekte olup, rapor tarihi itibarıyla Şirketin cari likidite oranı asgari likidite oranının üzerindedir.

VIII- ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Ödemenin Yapıldığı Kişi/Kurum	01.04.2011-30.06.2011 - TL
Yönetim ve Denetim Kurulu	75.265
Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	7.875
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	5.837
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	248.148
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	484.974
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	2.200
Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	0
Akis Bağımsız Denetim ve SM Mali Müşavirlik A.Ş.	8.777
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.644

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX- ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER**İşletmeciler 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 Şirketimiz tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri, işletmeciler 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	Şirketimiz 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 ilgili komisyon (Nisbi getiri: portföyün dönem sonu getirisi ile karşılaştırma ölçütünün dönem sonu getirisi arasındaki fark)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 Şirketimiz 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 değerlendirme 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 değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 31.12.2010 tarihi itibarıyla portföyde bulunan her bir varlık için; 2011 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.
--------------	-----------------------------

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Aysel Aktan	38,34
Nalan Karataş	38,34
Müge Alsancak	13,20
Ali Biberici	10,01
Olca Serdar Yılmaz	0,12
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 değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 2011 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme 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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	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
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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

X- DİĞER KONULAR

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

2011 yılı ikinci çeyrek döneminde yapılan bağış bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30.06.2011 tarihi itibarıyla personel sayısı 42'dir.