

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

30 EYLÜL 2013
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim ve Denetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2013 – 30 Eylül 2013 Döneminin Değerlendirilmesi	4
▪ Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ	4
▪ Ekonomik Gelişmeler	4
III- Yönetim Kurulu Faaliyetleri	5
IV- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	6
• Gayrimenkul Portföyü	6
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	10
• İştirakler	11
V- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	11
VI- Mali Tablolar	13
• Genel Mali Tablo Bilgileri	13
• Finansal Borçlar	14
VII- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	14
VIII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	15
IX- Diğer Konular	18
X- Ekler	19

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 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 630.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 900.000 TL'lik bölümü A grubu ve 629.100.000 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 30.06.2013 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	630.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	266.080.192	42,2%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	44.782.874	7,1%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	30.068.312	4,8%
İş Net Elektronik Bilgi Ürt. Dağ. Tic.ve İletişim Hizm. A.Ş.	8.351.594	1,3%
Diğer	16.358.784	2,6%
Halka Açık Kısım	264.358.244	42,0%
Toplam	630.000.000	100,0%

Şirketin 630.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin yaklaşık %42'si T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

MKK'nın 30.09.2013 tarihli raporuna göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 309,2 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların yaklaşık %38'i yabancı yatırımcıların elinde olup (31.12.2012; %45), bu oran Şirket sermayesinin yaklaşık %19'una karşılık gelmektedir. Yabancı payının

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

hesaplanmasında; yabancı yatırımcılara saklama hizmeti veren en büyük üç kurumun takas saklama tutarları ile Şirketin fiili dolaşımında sayılan payları dikkate alınmaktadır.

Yönetim ve Denetim Kurulu

Ortaklar olağan genel kurul toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiş olan Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Aydın S. Önder	Yönetim Kurulu Başkanı	-
M. Kemal Fettahoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	-
D. Sevil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
H. Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Engin Topaloğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi	-

Kar Dağıtım Politikası

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

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir 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.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Şirketin 26 Mart 2013 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2012 tarihli yasal kayıtlarda yer alan 63.827.702,51 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 3.191.385,13 TL I.tertip yasal yedek akçe ayrılmasına, safi kardan; 30.000.000 TL tutarında nakit, 30.000.000 TL tutarında bedelsiz olmak üzere 60.000.000 TL'nin ortaklara I.temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.

Ortaklara yapılan nakit temettü ödeme işlemleri 1 Nisan 2013 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 17.05.2013 tarihinde tamamlanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK 2013 – 30 EYLÜL 2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kurumsal Uyum Kapsamında Yapılan Çalışmalar

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 31.05.2013 tarihinde yayımlanan "Sermaye Şirketlerinin Açacakları İnternet Sitelerine Dair Yönetmelik" ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun 28.06.2013 tarihli 640 sayılı Genel Mektubu kapsamında, Şirket internet sitelerinin kanunen yapılması gereken ilanların yayımlanması için özgülenmesine ve bilgi toplumu hizmetlerine ayrılması gerekmektedir. Şirket internet sitesi, hali hazırda Yönetmelik'te belirlenen içeriğin büyük bölümünü kapsamakta olup, sitenin söz konusu düzenleme kapsamında özgülenmesi ve bilgi toplumu hizmetlerine ayrılması gerekmektedir. Söz konusu düzenlemenin yürürlük tarihi 01.07.2013 olup, uyum zorunluluğu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulmuş şirketler için 01.10.2013 tarihinde başlayacaktır. Bu çerçevede, Şirket internet sitesinin TTK'nın 1524. maddesi ve ilgili Yönetmelikte belirlenmiş yükümlülükleri yerine getirecek şekilde özgülenmesi konusunda yapılması gerekenlerin tespitine yönelik çalışmalar dönem içerisinde tamamlanmıştır. İlgili Yönetmeliğin 5. maddesi kapsamında destek hizmeti, MKK'dan alınmakta olup, sitenin bilgi toplumu hizmetlerine ayrılmasına ilişkin olarak "Bilgi Toplumu Hizmetleri" ibaresine Şirket internet sitesinde yer verilmiştir.

Ekonomik Gelişmeler

Türkiye ekonomisi cari yılın ikinci çeyreğinde %4,4(ilk çeyrek %2,9) oranında büyümüştür. 2002-2012 döneminde ortalama büyüme oranı %5,2 iken 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 oranında büyümüştür. Yılın ikinci çeyreğinde büyümenin tahminleri aşmasında, kamu harcamalarındaki artış etkili olmuştur. Mevsim ve takvim etkisinden arındırıldığında, çeyreklik büyüme %2,1 olarak gerçekleşmiş ve Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte G20 ülkeleri içinde en hızlı büyüyen ekonomi olmuştur. Ana ticaret ortağı Avrupa Birliği'nin altı çeyrek aradan sonra %0,3 ile büyümeye geçtiği ikinci çeyrekte, Türkiye'de de büyümenin hızlanmış olması dikkat çekicidir. Bu doğrultuda yılın geri kalanında Avrupa ekonomisindeki toparlanmanın boyutu, Türkiye ekonomisi açısından önem arz etmektedir. Sektörel bazda incelendiğinde; en hızlı büyüme finansal kuruluşlar (%8,5), inşaat (%7,6), gayrimenkul (%6,9) ve tarım (%5,5) sektörlerinde kaydedilmiştir.

Kamu yatırım harcamalarında sıçrama, özel sektör yatırımlarında küçülme sürmektedir. Üst üste altı çeyrektr özel sektör inşaat harcamalarında ki daralma sürmektedir. Özel sektör inşaat harcamaları % 3,4 küçülürken, kamu inşaat sektörü %36 büyümüştür. Yeni konut fiyatlarında yıllık artış %12,5 olarak gerçekleşmiş ve en çok konut kredisi kullanılan il 34,7 milyar TL ile İstanbul olmuştur. Aylık konut kredisi ortalama faiz oranı %0,94'tür. İnşaat sektöründeki büyümeyi iç pazar desteklerken yılsonuna kadar inşaat sektöründe aynı eğilimin süreceği öngörülmektedir.

ABD'de konut inşaat harcamalarında toparlanma ve kademeli artış sürmekte olup yeni ev satışları ise Temmuz ayında gerilemiştir. Mevcut ev satışlarındaki artış kesintisiz sürmekle beraber konut fiyatlarında da artış devam etmektedir. ABD konut sektöründeki bu iyileşme küresel inşaat ve konut sektörü için de ümit vermeye devam etmektedir.

Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme sürmektedir. Euro alanında inşaat sektörü son on iki çeyrek dönemdir gerilemektedir. 2013 yılı ikinci çeyrekte de yüzde 5 küçülme yaşanmıştır. İnşaat sektöründeki küçülme inşaat malzemeleri pazarını ve ithalatını da sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun açıkladığı verilere göre, TÜFE'de 2013 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,77 oranında artarken bir önceki yılın aynı ayına göre %7,88 artış gerçekleşmiştir.

Yıllık kredi büyümesi Ağustos ayı sonunda yüzde 27'ye yükselmiştir. Merkez Bankası parasal sıkılaştırmayı artırmakla birlikte kredi büyümesi konusunda daha esnek durmaktadır. İnşaat ve konut sektörleri bu esneklikten olumlu etkilenmesi beklenmektedir.

Mayıs ayında FED'in tahvil alımlarını kısarak piyasaya daha az likidite vereceğini açıklamasından ve bu durumun başlangıcı olarak Eylül ayını göstermesinden sonra piyasalar dalgalanmaya başlamıştır. Bu tarihten sonra BIST 100 endeksinde azalış ve gösterge tahvil faizinde artış yaşanmıştır.

Daha sonra Eylül 2013 döneminde, ABD Merkez Bankası (FED) piyasa beklentilerinin aksine aylık tahvil alım miktarında azaltmaya başlanmazken; tahvil alımlarında azaltıma yılsonuna doğru başlanabileceğine dikkat çekilmiş, faiz artırımının işsizlik oranı %6,5'in altına inmeden

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

gerçekleştirilmeyeceği ve bunun da 2015'ten önce olamayacağı sinyalini vermiştir. FED Başkanı'nın enflasyonun 2016'da %2'lik hedefi aşmasını beklemediklerini vurgulamasından sonra, Euro/Dolar paritesi yükselmiş, 10 yıllık ABD tahvil faizleri gerilemiş ve reel faizlerdeki keskin düşüş yaşanırken buna paralel olarak değerli metallerde yükselişler kaydedilmiştir.

FED'in varlık alım programını azaltmaması sonucunda küresel risk iştahı artarken, başta gelişmekte olan ülke varlıkları olmak üzere tüm riskli aktif fiyatlarında hızlı yükselişler kaydedilmiştir. Beklentiler dışında kalan bu kararlar kesinlikle olumlu olarak yorumlanmış, piyasaların ilk tepkisi de bu yönde yaşanmıştır. Benzer şekilde Türkiye piyasalarında da negatif hava tersine dönmüş, USD/TL kuru ve faiz düşüşüne geçmiş ve BIST yılbaşına göre artış göstermiştir.

III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Şirketin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan arsalarından 7301 ada ve 1 no.lu parselde kayıtlı olan arsa üzerinde geliştirilecek "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesi için yapı ruhsatları alınmış, üst yapı inşaat çalışmaları devam etmektedir. T. İş Bankası A.Ş.'ye 25 yıllığına kiraya verilecek olan taşınmazın kira bedeli, nihai proje maliyeti üzerinden belirlenecektir. Projenin mimari tasarımı için dünyaca ünlü SOM firması ve Dizayn Grup ile çalışılmaktadır. Projenin inşaat çalışmalarının yapılması konusunda Koray İnşaat firması ile anlaşılmıştır. 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 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 geliştirilecektir. Proje kapsamında, teknoloji ve operasyon merkezinde çalışanların temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik küçük bir alışveriş merkezi, ofis ve otele yer verilmesi düşünülmektedir. Söz konusu projemizin inşaat çalışmaları devam etmekte olup, Koray İnşaat tarafından gerçekleştirilmektedir.

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. 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 tüm yasal izinler alınmış olup, konutların talep toplama ve ön satış faaliyetlerine 2011 yılının Ekim ayı içerisinde başlanmıştır. Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m² olan ve 476 adet konuttan oluşan projenin, inşaatı Ağustos 2013 döneminde büyük oranda tamamlanmış olup Eylül sonuna kadar 374 adet konutun alıcılara teslimi yapılmıştır. Söz konusu dönemde projedeki konutların satış adedi 426'dır.

Kısa sürede elde edilen yüksek satış oranı, Şirkete ve üyesi olduğu İş GYO'ya 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 projenin Eylül 2012 döneminde üst yapı inşaat ruhsatı alınmıştır. Arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin 150 milyon USD olması beklenmekte olup, alınacak inşaat ruhsatına bağlı olarak proje bünyesinde; yaklaşık 24.000 m² kiralanabilir alanı olan alışveriş merkezi ile 45 ve 29 kattan oluşan ve toplamda 30.000 m² satılabilir alanı olan iki kulede, büyüklükleri 83 - 425 m² arasında değişen 18 farklı tipte, tamamı körfez manzaralı 176 adet ofis, 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. Projenin hafriyat, zemin iksa ve temel inşaat işlerine Ağustos 2012 döneminde başlanmış olup, söz konusu çalışmalar tamamlanmak üzeredir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde geliştirilmekte olan Ofis Lamartin projesinin inşaat çalışmaları, 2013 yılı ilk çeyreğinde tamamlanmış olup, projenin detay işleri de tamamlanmıştır. Mevcut durumda kiralama çalışmalarına devam edilmektedir. Toplam geliştirme maliyeti arsa dahil yaklaşık 23 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Şirketimizce 18 Temmuz 2012 tarihinde İstanbul Finans Merkezi'nde proje geliştirmek amacıyla 9.590,36 m2 yüzölçümlü arsa satın almıştır. Söz konusu arsa üzerinde ağırlığı ofis olmak üzere ticari alanların yer alacağı bir karma projenin geliştirilmesi kapsamında yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir. Yaklaşık 100 milyon USD geliştirme maliyeti olan projemizde yasal izinlerin 2014 yılı başında alınması ve inşaat çalışmalarına da 2014 yılı içerisinde başlanması hedeflenmektedir.

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.

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

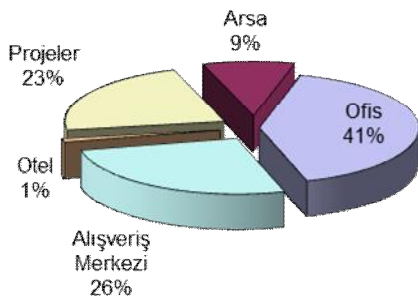
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.09.2013 tarihi itibarıyla portföy değeri 2.065 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

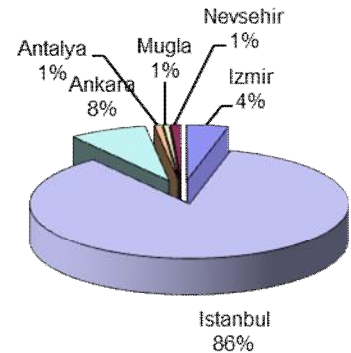
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.12.2012	30.09.2013
Gayrimenkuller Toplamı	1.927.748	1.838.636
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	93.031	225.508
İştirakler	265	282
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	2.021.044	2.064.627

Şirketin portföy yatırımlarının piyasa değerleri bazında yaklaşık %89'u 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; %41'i ofis, %26'sı alışveriş merkezi, %1'i otel, %23'ü projeler ve %9'u arsa şeklindedir. ¹



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %86, Ankara %8, Antalya %1, İzmir %4 ve Muğla %1 ve Nevşehir %1 şeklindedir.

¹ Dağılım yapılırken, Tuzla Projeleri ve İzmir Karma Proje gayrimenkul projeleri içerisinde; İstanbul Esenyurt 110 no.lu parsel (Marmarapark) ve yeni alınan Ataşehir Finans Merkezi Arsası ise arsalar içerisinde dikkate alınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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; %56 ofis, %36 AVM, %1 otel ve %7 arsa şeklindedir. Kira geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			754.578.000	56%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	10.12.2012	446.908.000	33%
Ankara İş Kulesi	01.10.1999	29.11.2012	98.000.000	7%
Maslak Binası	14.05.2001	10.12.2012	52.000.000	4%
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	28.04.2008	06.12.2012	41.000.000	3%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.04.2008	11.12.2012	30.000.000	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	30.11.2012	24.900.000	2%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	30.11.2012	21.750.000	2%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	08.12.2012	13.650.000	1%
Taksim Ofis Lamartin Binası	24.08.2010	22.11.2012	26.370.000	2%
Alışveriş Merkezleri			483.592.000	36%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	10.12.2012	346.000.000	26%
Real Hipermarket Binası	28.06.2001	14.12.2012	79.000.000	6%
Kule Çarşı	11.10.1999	10.12.2012	48.092.000	4%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	05.12.2012	10.500.000	1%
Oteller			18.750.000	1%
Lykia Lodge Kapadokya Otel	07.10.2010	16.11.2012	18.750.000	1%
Arsalar			92.000.000	7%
Esenyurt (Marmarapark)-110 no.lu parsel	28.06.2001 02.05.2006	14.12.2012	92.000.000	7%
Toplam			1.348.920.000	100%

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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira sözleşmelerine istinaden hesaplanan kira bedellerinin para birimi dağılımı %31'i ABD Doları, %15'i Euro ve %54'ü TL şeklinde olup, taşınmaz bazında kiralama bilgileri şu şekildedir:

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
İş Kuleleri Kule 2	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	609.613 TL / 461.538 USD	856.565 USD
İş Kuleleri Kule 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.268.496 TL	956.400 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	698.329 TL	610.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	330.290 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	293.122 TL	210.500 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	246.844 TL	181.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	123.468 TL	87.000 TL
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	217.312 USD	250.000 TL
Sirkeci Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl	124.955 USD / 2.904 TL	200.000 TL
Seven Seas Otel	TT Hotels Turkey Otel Hizmetleri Turizm ve Ticaret A.Ş.	01.01.2012	10 Yıl	175.000 EURO	179.167 EUR
Kemer Imperial Otel	TT Hotels Turkey Otel Hizmetleri Turizm ve Ticaret A.Ş.	01.01.2011	10 Yıl	145.833 EURO	141.667 EUR
Lykia Lodge Kapadokya Otel	Silkar Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş.	08.10.2010	12 Yıl	56.250 EURO	86.958 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	773.209 TL / 391.105 USD / 5.978 EURO	891.450 USD
Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	9.461 USD / 272.792 TL	176.055 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	10.000 USD / 20.054 TL	57.900 TL
Real Hipermarket Binası	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	01.07.2007	20 Yıl	148.073 EURO	250.000 TL
Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011	72 Yıl	241.667 USD	270.830 USD

30.09.2013 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (üst hakkı geliri dahil) yaklaşık 86 milyon TL olup, kira gelirlerinin %52'si ofis, %30'u alışveriş merkezi, %10'u otel ve %8'i arsa yatırımlarımızdan elde edilmektedir.

Projeler:

Projeler	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	08.12.2010	23.11.2012	122.678.778	35%
Tuzla Karma Proje	08.12.2010	23.11.2012	82.871.038	23%
Çınarlıbahçe Tuzla Konut Projesi	14.10.2009	28.06.2013	32.987.887	3%
İzmir Karma Proje	27.12.2010	24.06.2013	77.690.498	27%
İstanbul Finans Merkezi Projesi	18.07.2012	05.11.2012	95.000.000	12%
Toplam			411.228.201	100%

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- **Banka 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.'nin kullanımına yönelik geliştirilmektedir. Projeye ilişkin inşaat çalışmaları Koray İnşaat firması tarafından yürütülmekte olup, üst yapı inşaat çalışmaları devam etmektedir.
- **Tuzla Karma Proje:** 21.305 m²'lik alana sahip Tuzla 2 no.lu parsel üzerinde alışveriş merkezi, ofis ve otelin yer almasının planlandığı bir karma proje geliştirilmektedir. Yukarıda da yer verildiği üzere projeye ilişkin inşaat çalışmaları Koray İnşaat firması tarafından yürütülmekte olup, üst yapı inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Tuzla'da yer alan ve proje detaylarına yukarıda yer verilen arsalarımız toplam 53,6 milyon TL bedel karşılığında, 2010 yılının Aralık ayında portföyümüze dahil edilmiştir.

- **Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi:** Yaklaşık 41 dönüm² arsa üzerinde geliştirilen projede, büyüklükleri 58-212 m² arasında değişen 476 adet konut ünitesi yer almaktadır. Proje arsası, 22,5 milyon TL karşılığında, 2009 yılının Aralık ayında portföyümüze dahil edilmiştir. Zengin peyzaj tasarımı ve koruma altına alınan koru alanının yer aldığı proje, yüksek standartlı teknoloji ve modern bir mimari anlayışla hayata geçirilmiştir. Şirket yönetimi tarafından 476 adet konutun 30 adedinin satılmayarak yatırım amaçlı olarak gayrimenkul portföyümüzde tutulması yönünde karar alınmıştır. 30.09.2013 itibarıyla toplam 426 konut satışı gerçekleştirilmiş olan projemizdeki konutların 374 adedi sahiplerine teslim edilmiştir.

- **İzmir Karma Proje:** 18.391 m²'lik arsa üzerinde konut, home ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma proje geliştirilecektir. 45 ve 29 kattan oluşan konut kulelerinde, büyüklükleri 83-425 m² arasında değişen 18 farklı tipte, tamamı körfez manzaralı 176 adet home 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 24.000 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. Halihazırda kazı-iksa çalışmalarına devam edilen ve 2015 yıl sonunda tamamlanması hedeflenen projemizde, 30.09.2013 itibarıyla toplam 86 adet ünitenin satışı gerçekleştirilmiştir.

- **İstanbul Finans Merkezi Projesi:** 18 Temmuz 2012 tarihinde İstanbul Finans Merkezi'nde proje geliştirmek amacıyla 9.590,36 m² yüzölçümlü arsa satın almıştır. Söz konusu arsa üzerinde ağırlığı ofis olmak üzere ticari alanların yer alacağı bir karma projenin geliştirilmesi kapsamında yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmekte olup, 2014 yılı içerisinde inşaat çalışmalarına başlanması hedeflenmektedir.

Arsa Yatırımları:

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

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Esenyurt(Marmarapark) - 110 no.lu parsel	28.06.2001	14.12.2012	92.000.000	54%
Üsküdar Arsası	22.03.2006	03.12.2012	21.000.000	12%
Kartal Arsası	18.06.2008	19.12.2012	56.598.000	33%
Levent Arsası	11.10.1999	10.12.2012	1.090.000	1%
Toplam			170.688.000	100%

² 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.

30 EYLÜL 2013 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, 2012 yılından itibaren yıllık 2,9 milyon ABD Doları+KDV'den başlamak üzere üst hakkı kira bedeli tahsil edilmektedir. Söz konusu projemizde bulunan AVM, 2012 yılının Ekim ayında faaliyetlerine başlamıştır.
- **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 bedeli³ 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		30.09.2013
Döviz Varlıklar	121.413.673	53,8%
Vadeli Döviz Tevdiat	121.158.620	53,7%
Vadesiz Döviz Tevdiat	255.053	0,1%
TL Varlıklar	104.094.800	46,2%
Vadeli TL Mevduat	34.221.288	15,2%
Vadesiz TL Mevduat	2.309	0,0%
Devlet Tahvili-Hazine Bonosu	7.154.473	3,2%
Özel Kesim Tahvili- Bonosu	3.790.384	1,7%
Yatırım Fonu	58.546.583	26,0%
Ters-repo	183.413	0,1%
Hisse senedi	196.350	0,1%
Genel Toplam	225.508.473	100,0%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %11'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 225.508.473 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %54'lük bölümü döviz hesaplarından, %15'lik kısmı TL mevduattan, %5'lik kısmı devlet ve özel kesim tahvil bonosundan, kalan kısım ise İş Bankası B Tipi Likit Fon, B tipi şemsiye fonu, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. A Tipi Değişken Yatırım Fonu (Hisse senedi yoğun fon), İstanbul Portföy İş Yatırım B Tipi Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, İş Yatırım Ark Serbest Yatırım Fonu, İş Yatırım İstanbul Portföy Serbest Yatırım Fonu, ters-repo işlemi ve hisse senedinden oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %142 oranında artmıştır. (31.12.2012: 93.031.084 TL). Söz konusu artış şirket portföyünde yer alan Seven Seas ve Kemer Imperial otellerin mülkiyetinin KDV dahil 53.690.000 EUR bedel karşılığı satılmasından kaynaklanmaktadır.

Şirketin para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık %20,1'i İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, %4,5'i İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş tarafından değerlendirilmektedir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapılan portföy yönetim sözleşmesi doğrultusunda ise 30.09.2013 itibarıyla yönetilen portföyün %98'i yatırım fonlarından oluşmaktadır. Bu fonlar; İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. A Tipi Değişken Yatırım Fonu (Hisse senedi yoğun fon), İstanbul Portföy İş Yatırım B Tipi Kısa Vadeli Tahvil

³ Arsaya ilişkin borç bilançoda "uzun vadeli borçlar" kalemi altında gösterilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ve Bono Fonu, İş Yatırım Ark Serbest Yatırım Fonu ve İş Yatırım İstanbul Portföy Serbest Yatırım Fonudur. Portföyün kalan %2' lik kısmı ise PETKM ve TCELL hisse senetlerinden 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. Hisse senetleri ise bilanço tarihindeki BİST 2. seans beklenen en iyi alış fiyatı 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.

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.

1 Ocak 2013'e kadar Kanyon ve NIG'nin finansal tabloları, müşterek yönetime tabi ortaklıkların muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide finansal tablolara dahil edilmekte iken 1 Ocak 2013' ten itibaren geçerli olmak üzere iş ortaklıkları üzerindeki söz konusu paylar özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 838 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,9'unu temsil etmektedir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2013 yılı ilk dokuz aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi 3.555.483 TL olarak gerçekleşmiştir.

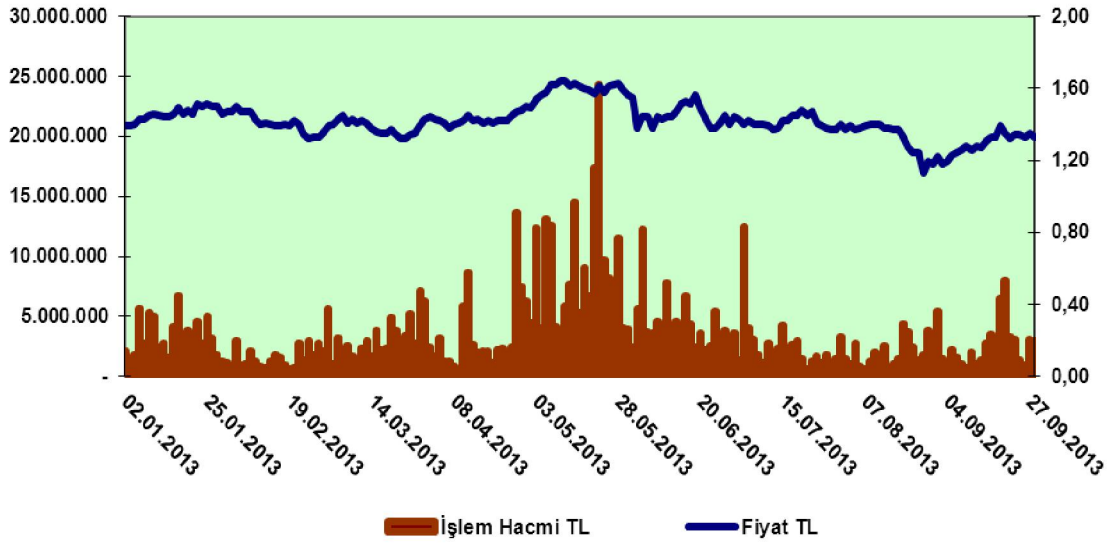
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2011	3.663.244	0,88
Ocak-Aralık 2012	2.308.530	1,38
Ocak-Eylül 2013	3.555.483	1,33

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

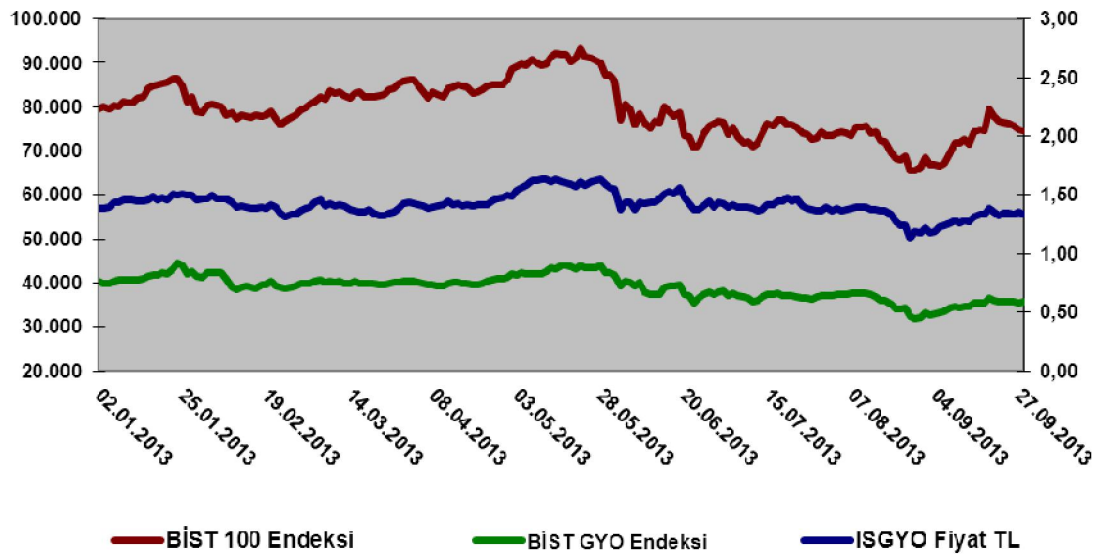
(*) 2013 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar Şirket hisse senedine ilişkin olarak Eylül ayı içerisinde 8,2 milyon dolar tutarında alış, 6,2 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleştirmiş ve hissenin aylık net alış bakiyesi yaklaşık 2,1 milyon dolar olmuştur. Aynı dönem içerisinde; Ulusal Pazar'da yabancı yatırımcılar tarafından 667,5 milyon dolar tutarında net alış işlemi gerçekleştirilmiş olup, Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde ise 8,9 milyon dolar net alış gerçekleşmiştir.

BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği (01.01.2013-30.09.2013)



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2013 yılının ilk dokuz aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi 5% oranında, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise 14% oranında değer kaybetmiştir. Aynı dönem içerisinde İş GYO hisse senedi ise %4 oranında değer kaybetmiştir.

30.09.2013 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 29 olup, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aynı tarihli piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	Milyon TL
Emlak Konut GYO	6.750
Torunlar GYO	1.680
Vakıf GYO	992
İş GYO	838
Halk GYO	802
Yeni Gimat GYO	771
Saf GYO	762
Diğer GYO'lar	4.365
Sektör Toplam Piyasa Değeri	16.960

VI- MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygulamaktadır.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.09.2013 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %5 oranında artarak 1.460.019 bin TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2012: 1.389.717 bin TL) Özkaynakların aktif toplamına oranı %77,5, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %22,5'tir.

30.09.2013 tarihi itibarıyla 328,29 milyon TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %47'lik bölümü banka kredisinden, %11'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 (35,9 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %1'lik bölümü Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

30.09.2013 itibarıyla net dönem karımız, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %85 oranında artarak 91.848.179 TL olarak gerçekleşmiştir. (30.09.2012: 49.613.626 TL) Net dönem karındaki artışta, ÇınarlıBahçe Tuzla projesinde 374 adet konutun teslimatlarının ağustos sonu itibarıyla yapılmış olması ile Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinden iki adet otelin satılması etkili olmuştur.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.09.2013	31.12.2012
Toplam Varlıklar	1.460.019	1.389.717
Özkaynaklar	1.131.733	1.069.883
Toplam Yabancı Kaynaklar	328.286	319.834
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	22,49%	23,01%
Toplam Finansal Borç	155.901	135.573
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	10,68%	9,76%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Bin TL)	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012
Hasılat	322.640	87.518
Satışların Mal.	210.873	28.218
Brüt Kar	111.767	59.300
Faaliyet Karı	132.566	67.975
Net Dönem K/Z	91.848	49.614
Brüt Kar / Satışlar (%)	34,64%	67,76%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	8,12%	4,71%

ii) Finansal Borçlar

Kullanılan kredilere ilişkin detaylar şu şekildedir:

Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (USD)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
Amerikan Doları (USD)	Libor +2,5	50.176.602	102.069.243	-	Qinvest LLC danışmanlığında QIB aracılığıyla kullanılmıştır.

Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (EUR)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
Avro (EUR)	Euribor+3,5	19.586.710	7.178.024	46.654.090	T.İş Bankası A.Ş.den kullanılmıştır.

30 Eylül 2013 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri 5.032.285,07 TL'dir.

Şirketin Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesindeki nakit ihtiyacı dolayısıyla 110 milyon USD tutarında bir proje finansman ihtiyacı doğmuştur. Bu amaçla farklı finansman kuruluşlarından teklifler alınmıştır. Özellikle ülkenin içinde bulunduğu makroekonomik gelişmeler de dikkate alındığında, avantajlı bir fiyat olarak T. İş Bankası tarafından tahsis edilen, 2 yılı anapara ödemesiz, 8 yılı anapara ödemeli, toplam 10 yıl vadeli proje finansmanı teklifinin değerlendirilmesine karar verilmiştir. İlgili kredi kapsamında 1.155.000 USD (2.156.687 TL) taahhüt komisyonu ödenmiştir.

VII- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirkette, risk yönetimi, iç kontrol ve denetim sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri "Risk Yönetimi ve İç Kontrol Birimi" tarafından, denetim faaliyetleri ise "Denetim Birimi" tarafından yürütülmektedir.

Şirketin risk yönetimi faaliyetleri ilk kez 2005 yılında yapılandırılmış olup, halihazırda risk yönetim faaliyetlerini yürüten "Risk Yönetimi ve İç Kontrol Birimi" 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. 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. Buna ilaveten, yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378.maddesi uyarınca; risklerin erken teşhisi ve risklere ilişkin alınabilecek önlemlerin önceden belirlenebilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na raporlama yapılmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar 30.09.2013 itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %89'unu 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.

30.09.2013 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %11'ini 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, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve kiracılara uygulanan scoring sistemi ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.

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.

Şirketin iç kontrol sistemi; Şirketin faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve elimine etmek üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

VIII- ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER

İşletmecisi Şirket

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camış 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, işletmecisi şirket tarafından fatura edilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Cevdet Dinemit	47,99
Halil İbrahim Akyıldız	10
Abdulkadir Ali Yertut	10
Berrin Kurtuluş Sever	31
Ahmet İpek	1
Mehmet Gökhan Menteş	0,0001
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:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2012 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Aysel Aktan	43,33
Nalan Karataş	33,33
Ömür Remzi Demirel	13,21
Olca Yılmaz	10,12

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Mustafa Hacısalihoğlu	39
Ömer Lütfü Somun	16
M. Sedat Özkan	15
Barbaros Ergen	28
Oğuz Tunç Ersöz	1
Ömer Hacısalihoğlu	1
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	19.06.2013
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerleme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2012 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapmak.

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 değerlendiren raporla bağlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	28.03.2013 – 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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	01.01.2013 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı

X- DİĞER KONULAR

Sermaye artırım sürecinin tamamlanması sonrası, Şirket Ana Sözleşmesinin, "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddenin yeni şeklinin yer aldığı güncel hali, Şirket internet sitesinde ilan edilmiştir.

2013 yılı içerisinde yapılmış yardım ve bağışlarımız bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30.09.2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 67'dir. (31.12.2012: 54)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Çarşı, Otopark
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2012 Öİ 254
Değerleme Tarihi	10.12.2012
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 kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 495.000.000 TL / KDV DAHİL 584.100.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	187.990.000

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	05.12.2012 Öİ 262
Değerleme Tarihi	29.11.2012
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 betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 98.000.000TL / KDV DAHİL 115.640.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	30.015.000

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2012 Öİ 263
Değerleme Tarihi	10.12.2012
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 kargir işhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 52.000.000 TL / KDV DAHİL 61.360.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	13.674.000

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	05.12.2012 Öİ 268
Değerleme Tarihi	30.11.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Altındağ ilçesi, Fevzipaşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alandaki kayıtlı kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 24.900.000 TL / KDV DAHİL 29.382.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	10.592.000

Değerleme Konusu	Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	05.12.2012 Öİ 269
Değerleme Tarihi	30.11.2012
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 HARİÇ 21.750.000 TL / KDV DAHİL 25.665.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.357.000

Değerleme Konusu	Antalya-Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	10.12.2012 Öİ 270
Değerleme Tarihi	08.12.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 341 ada, 77 parsel 479 m2 alandaki kayıtlı kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 13.650.000 TL / KDV DAHİL 16.107.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.000.000

Değerleme Konusu	Güneşli-Operasyon Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.12.2012 Öİ. 271
Değerleme Tarihi	06.12.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, Dereboyu mevkii, 4 pafta, 4978 parsel 13.120,86 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas bahçeli bina

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 41.000.000 TL / KDV DAHİL 48.380.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	16.560.000

Değerleme Konusu	Sirkeci Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	18.12.2012 Öİ 272
Değerleme Tarihi	11.12.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel 590 m2 alanda kayıtlı kargir iş hani
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 30.000.000 TL / KDV DAHİL 35.400.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.973.000

Değerleme Konusu	Lykia Lodge Kapadokya Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.11.2012 - 2012 400 89
Değerleme Tarihi	16.11.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekeç 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 HARİÇ 18.750.000 TL / KDV DAHİL 22.125.000TL
Sigorta Değeri(TL)	14.969.154

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2012 Öİ. 266
Değerleme Tarihi	10.12.2012
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 kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 346.000.000 TL / KDV DAHİL 408.280.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	128.250.000

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	07.12.2012 Öİ. 0267
Değerleme Tarihi	05.12.2012
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 HARİÇ 10.500.000 TL / KDV DAHİL 12.390.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	7.830.000

Değerleme Konusu	Real Hipermarket Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2012 Öİ. 264
Değerleme Tarihi	14.12.2012
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 parsellerde toplam 22.331,45 m2 alanda kayıtlı alışveriş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 79.000.000 TL / KDV DAHİL 93.220.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	45.725.000

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2012 Öİ 274
Değerleme Tarihi	14.12.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Güzeyurt Mahallesi 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 62.343,69 m2 olan arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 92.000.000 TL / KDV DAHİL 108.560.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Cınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	05.07.2013 2013/0001
Değerleme Tarihi	28.06.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 162.800.000 TL / KDV DAHİL 167.300.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla 1 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2012
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2012 – 2012 087
Değerleme Tarihi	23.11.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 90.000.000 KDV DAHİL 106.200.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla 2 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2012
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2012 – 2012 087
Değerleme Tarihi	23.11.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 54.000.000 TL / KDV DAHİL 63.720.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	18.06.2013
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.06.2013 İŞGYO-1306002
Değerleme Tarihi	24.06.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 66.426.000 TL / KDV DAHİL 78.382.680 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Taksim arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2012
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	01.12.2012 – 2011/088
Değerleme Tarihi	22.11.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, 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 HARİÇ 26.370.000 TL / KDV DAHİL 31.116.600 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	05.12.2012 Öİ.256
Değerleme Tarihi	03.12.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, 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 HARİÇ 21.000.000 TL / KDV DAHİL 24.780.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2012 Öİ. 258
Değerleme Tarihi	19.12.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal İlçesi, 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 HARİÇ 56.598.000 TL / KDV DAHİL 66.785.640 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012
Raporu Hazırlayan	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2012 Öİ 255
Değerleme Tarihi	10.12.2012
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 HARİÇ 1.090.000 TL / KDV DAHİL 1.286.200 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	03.07.2012
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	03.12.2012 2012_400_91
Değerleme Tarihi	09.07.2012
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C Pafta, 3322 Ada, 1 parsel numaralı arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 95.000.000 TL / KDV DAHİL 121.100.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 2 PORTFÖY SINIRLAMALARININ KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	225.508.473	93.031.444
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.129.339.836	1.185.276.731
B İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	282.057	264.952
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		103.974.726	110.168.332
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.459.105.092	1.388.741.459
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	155.901.357	135.573.330
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	3.147.811	44.113
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	431
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.130.819.377	1.068.620.610
Diğer kaynaklar		169.236.547	184.502.975
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.459.105.092	1.388.741.459

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
A Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	155.637.269	83.707.519
A Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	22.090.000	22.090.000
C Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	232.057	214.952
C İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.000	50.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	127.805.004	108.492.196
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	%10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%77	%85	%51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%15	%7	%49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	%49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%2	%2	%20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	%10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%25	%23	%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%11	%6	%10