

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

31 MART 2014
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 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 2014 – 31 Mart 2014 Döneminin Değerlendirilmesi	4
▪ Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ	4
▪ Ekonomik Gelişmeler	5
III- Yönetim Kurulu Faaliyetleri	5
IV- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	6
• Gayrimenkul Portföyü	7
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	9
• İştirakler	10
V- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	10
VI- Mali Tablolar	12
• Genel Mali Tablo Bilgileri	12
• Finansal Borçlar	13
VII- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	14
VIII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	15
IX- Diğer Konular	17
X- Ekler	18

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 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 31.03.2014 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	630.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Şirketin 21.03.2014 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulunun safi kardan 31.500.000 TL tutarında nakit, 50.400.000 TL tutarında bedelsiz olmak üzere 81.900.000 TL'nin ortaklara I.kar payı olarak dağıtılmasına ilişkin kar dağıtım teklifi aynen kabul edilmiştir. Bu kapsamda Şirketin çıkarılmış sermayesi 50.400.000 TL tutarında bedelsiz olarak artırılacak olup, sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınmasına ilişkin süreç devam etmektedir.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	266.080.235	42,2%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	44.782.874	7,1%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	30.068.312	4,8%
Diğer İş Bankası Grubu Şirketleri	24.710.375	3,9%
Halka Açık Kısım	264.358.204	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 31.03.2014 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 276,8 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %44'tür. Aynı tarihli

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %41'i yabancı yatırımcıların¹ elinde olup, bu oran Şirket sermayesinin %20'sine karşılık gelmektedir.

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
Levent Korba	Yönetim Kurulu Başkanı	-
M. Kemal Fettahoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	-
D. Sevdil 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 dağılmayacağı, 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.

Kar payı avansı dağıtımını hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirketimizin 21 Mart 2014 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2013 tarihli yasal kayıtlarında yer alan 99.314.260,59 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 4.965.713,03 TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına, safi kardan 31.500.000 TL tutarında nakit, 50.400.000 TL tutarında bedelsiz olmak üzere 81.900.000 TL'nin ortaklara I.kar payı olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.

Ortaklarımıza nakit temettü ödeme işlemleri; 25 Mart 2014 tarihinde başlamış olup, 27 Mart 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için ise Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

¹ Yabancı payının hesaplanmasında; yabancı yatırımcılara saklama hizmeti veren en büyük üç kurumun takas saklama tutarları ile Şirketimizin fiili dolaşımında sayılan payları dikkate alınmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK 2014 – 31 MART 2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Şirketin Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş olup; 21 Mart 2014 tarihinde yapılan 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı %63,24 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul toplantısı sonuçları 01.04.2014 tarihinde tescil edilmiştir.

Dönem içerisinde, JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun derecelendirme metodolojisinde yaptığı değişiklik çerçevesinde revize etmiştir. Bu kapsamda Şirketin SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Genel Uyum Notu 8,56, görünümü ise Stabil olarak belirlenmiştir. Şirketin, diğer notları ise; Pay Sahipleri 8,48, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 8,89, Menfaat Sahipleri 8,07, Yönetim Kurulu 8,61 şeklinde revize edilmiştir. Notun revize edilmesi, Şirketin uyum notunun düşürüldüğü veya yükseltildiği anlamına gelmeyip, tamamen metodoloji değişikliğinden kaynaklanmaktadır.

SPK tarafından dönem içerisinde yayımlanan Kar Payı Tebliği(II-19.1) kapsamında Şirket Kar Dağıtım Politikası gözden geçirilmiştir. Kar Dağıtım Politikasında, politikanın ana unsurlarını veya özünü değiştirecek herhangi bir değişiklik yapılmamış olup; Politikaya, kar payı avansı dağıtılması hususuna ilişkin hüküm eklenmiştir. Söz konusu politika değişikliği özel durum açıklaması ile kamuya duyurulmuş, taslak politika metni yatırımcılarla paylaşılmıştır. Kar Dağıtım Politikasında yapılan değişiklik 21.03.2014 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul'da ortakların onayına sunulmuştur.

Dönem içerisinde, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ(III-48.1a)" yayımlanmıştır. Yeni düzenleme ile altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar GYO Tebliği'nin içinde yeniden düzenlenmiştir. Yüksek miktarda sermaye gerektiren projelerin finansmanında "gayrimenkul yatırım ortaklığı" modeli alternatif bir finansman aracı olarak düzenlenmiş; ayrıca yabancı yatırımcıların bu modele ilgisinin artırılması maksadıyla söz konusu yapıda nitelikli yatırımcıya satış imkânı da getirilmiştir.

Tebliğ ile;

- Altyapı yatırım ve hizmetleri; tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projeler ve bunlara dayalı haklar olarak tanımlanmış,
- Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmaları ve aktif toplamının en az %75'inin altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinden ve bunlara dayalı haklardan oluşması öngörülmüş,
- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 100.000.000 TL'den az olmayacağı; öte yandan ortaklık sermayesinin asgari %20'sinin kamu kurum ve kuruluşu niteliğinde bir tüzel kişiye ait olması halinde ise bu tutarın en az 5.000.000 TL olması gerektiği hususları düzenlenerek, halka arza/nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin azami süreler belirlenmiş,
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satın alma ve satma işlemlerinde, Kurulumuzun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, Kurulumuzca nitelikleri belirlenen kuruluşlara değerlendirme yaptırılması hususu hüküm altına alınmıştır.

23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.4 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:VI, No: 24)'nin Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Tebliğ ile de Seri:VI, No:24 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Dönem içerisinde yayımlanan diğer bir düzenleme ise "Kurumsal Yönetim Tebliği"dir. Tebliğ ile temel olarak;

- Seri IV No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Tebliği"nde yer alan ilişkili taraf işlemleri kapsamında değerlendirme yaptırma yükümlülüğü ve yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin değerlemesi ve yatırımcı ilişkileri bölümüne ilişkin esaslar KYİ Tebliği içinde düzenlenmiş,
- İlişkili taraflar ile yapılacak işlemlere başlamadan önce, yapılacak işlemlerin esaslarını belirleyen bir yönetim kurulu kararı alınması zorunluluğu getirilmiş,

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- Kurul'un teminat, rehin, ipotek ve kefaletler hakkındaki ilke kararı KYİ Tebliği içinde düzenlenmiş,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümünün yöneticisinin Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Ekonomik Gelişmeler

2014 yılının ilk çeyreğinde açıklanan ve 2013 yılına ilişkin kesinleşmiş temel ekonomik veriler şu şekildedir:

Göstergeler	2013 Sonuçları
Büyüme (%)	4,0
İşsizlik (%)	9,7
Enflasyon (yılsonu, TÜFE)	7,4
Bütçe açığı (%)	1,2
Cari açık (%)	7,9
USD Kuru (yılsonu)	2,13

2013 yılında Türkiye ekonomisi %4 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2014 yılında %2,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir. Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da 2014-2016 dönemi belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahmininin bir miktar üstünde kalarak %4 oranında büyümüştür.

2013 yılında makroekonomik anlamda en büyük başarı önceki yıllarda da sıkça görüldüğü gibi bütçe uygulamasında ulaşılan sonuçlar olmuştur. Sosyal güvenlik kurumuna katkılar, sağlık destekleri ve sosyal yardımlara karşın bütçe açığının düşük kalmasının temel nedeni vergilerde ve bazı kalemler için gerçekleşen tek seferlik gelirlerde görülen artışlardır. İşsizlik oranı, enflasyon ve cari açık kalemlerinde ulaşılamayan hedefler ise net bir biçimde görülmektedir. Büyümenin, ekonomideki hız kesmeye karşın %4 düzeyinde kalması başarı olarak kabul edilebilir.

2014 yılının ilk çeyreğinde gerek küresel düzeyde ve gerekse ulusal düzeyde gerçekleşen ekonomik verilere, küresel ve ulusal siyasal duruma baktığımızda yılın başında yapılan varsayımların giderek daha da güçlenerek geçerli olduğu görülmektedir. 2014 yılının tahmin edilemeyecek kadar oynak ve değişken olduğunu, küresel sistemin kaygan bir zeminde ilerlemeye çalıştığı gözlenmektedir.

Fitch Ratings 2014 yılının ilk çeyreğinde yaptığı değerlendirmede, Türkiye'nin kredi notunu BBB- ve görünümünü durağan olarak sabit bırakmıştır. Yapılan açıklamada, cari açıktaki iyileşmenin devam etmesinin beklendiği, Türkiye'nin dış şoklara dayanıklılığı, makro politikanın iyileştiği (ancak öngörülebilirlik hala zayıf), güçlü bir bankacılık sektörünün olduğu, TL'nin stabilize olduğu ve TCMB rezervlerinin Şubat'tan itibaren yeniden artmaya başladığı, ihracat kaynaklı olmak üzere sanayi üretimi ve kapasite kullanım oranlarının güçlü olduğu ve tüketici güveninin de toparlanmaya başladığı gibi unsurları ayrıca vurgulamıştır. Türkiye'nin "sermaye akımlarında keskin düşüş" riski yaşamadığı ve bankalar ile şirketlerin %100'ün üzerinde borç çevirebildiği de belirtilmiştir. Fitch, büyüme tahminini 2014 için %3,2'den %2,5'e ve 2015 için %3,8'den %3,2'ye indirmiştir. Cari açık/GSYİH tahmini bu yıl için %6 ve gelecek yıl için %5'tir.

Türkiye'de 2014 yılı ilk çeyrekte TÜFE aylık %1,1 yıllık %8,39 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aylık TÜFE'de ulaşılan %1,1'lik sonucun, toplam 83 baz puanı gıda, giyim ve ulaşırmadan kaynaklanmıştır. Çekirdek enflasyonda yıllık artış %9,3'e ulaşmıştır. Üretici fiyatları (ÜFE) 2014 ilk çeyreğinde aylık %0,74 artış ile bir miktar yavaşlasa da yıllık ÜFE hala %12,3 ile TÜFE'den yüksek olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun ve ÜFE'nin yüksek seyrinin, 2014 yılının diğer aylarında TÜFE üzerinde baskı oluşturmaya devam edeceği ve daha yukarı taşıyabileceği öngörülmektedir. Diğer taraftan, TCMB yaptığı açıklamalarda 2014/Haziran'dan sonra enflasyonda düşüş beklendiğini beyan etmiştir.

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 projenin kazı iksa çalışmaları tamamlanmış olup, 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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

anlaşmıştır. 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 oluşturmuştur. 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 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde ise karma proje geliştirilecektir. Proje kapsamında, küçük bir alışveriş merkezi ve ofis alanlarına yer verilmesi düşünülmektedir. Söz konusu projemizin inşaat çalışmaları, 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 geliştirilmiştir. 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. Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m² olan ve 476 adet konuttan oluşan projenin, inşaatı Ağustos 2013 döneminde büyük oranda tamamlanmış olup 31 Mart 2014 tarihinde 431 adet konutun alıcılara teslimi tamamlanmış olup, 45 adet olarak stokta bulunan konutun satışı devam etmektedir.

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir'de yer alan Ege Perla projemizin Eylül 2012 döneminde üst yapı inşaat ruhsatı alınmıştır. Bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla, yaklaşık 170 milyon ABD doları tutarında yatırım bedeline sahiptir. Konak ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen Ege Perla İzmir'de; yaklaşık 25.000 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi ile 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte konut ve home-ofis yer almaktadır. Talep toplama işlemlerine Ekim ayı ortalarında başlanan Ege Perla'da satışlara 7 Kasım 2012 tarihinde başlamış ve satışta olan ünitelerin yaklaşık %60'ı satılmıştır. Projenin 2015 sonu itibarıyla tamamlanması öngörülmekte olup, üstyapı inşaat çalışmalarına devam edilmektedir.

İstanbul'da finansın merkezi olması beklenen, şehrin ana arterlerine yakınlığı nedeniyle ulaşım kolaylığı sağlayacak İstanbul Finans Merkezi'nde, ofis ve ticari alanlardan oluşan bir karma proje geliştirmek hedefiyle 9.590 m² büyüklüğünde arsa satın alınmıştır. Yaklaşık toplam 30.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip olması beklenen arsada geliştirilecek projenin yatırım bedelinin 110-120 milyon ABD doları civarında olması beklenmektedir.

İstanbul Kartal'daki 77.327 m² arsa üzerinde konut, ticari ve ofis alanlarıyla karma bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 2013 yılı içerisinde söz konusu projeye dair ilk çalışmalar başlatılmış olup mimari firma seçimi (Perkins Eastman) tamamlanmıştır. Yatırım değerinin yaklaşık 300 milyon ABD doları civarında olması beklenen projenin Kartal Bölgesi için değer artırıcı ve standartları yükseltici nitelikte olacağına inanılmaktadır.

İstanbul'un Zeytinburnu ilçesinde yer alan eski Topkapı fabrikasının bulunduğu taşınmazlar NEF ile ortak proje geliştirmek üzere satın alınmıştır. Arsa bedelinin İş GYO tarafından %75'inin, NEF (Timur Gayrimenkul) tarafından da %25'inin ödenerek müştereken satın alınan arsanın, toplam satın alma bedeli 320 milyon TL'dir.

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

31.03.2014 tarihi itibarıyla portföy değeri 2.357 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

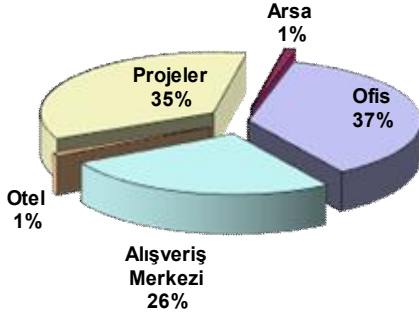
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.03.2014	31.12.2013
Gayrimenkuller Toplamı	2.308.862	2.309.433
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	47.898	105.279
İştirakler	303	288
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	2.357.063	2.415.000

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

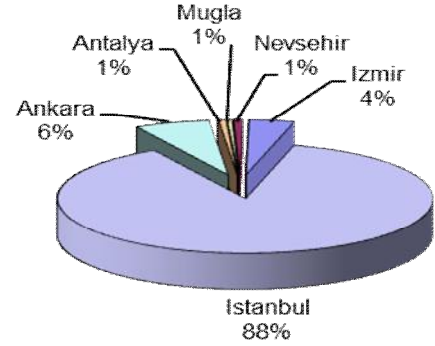
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin portföy yatırımlarının piyasa değerleri bazında yaklaşık %89'u gayrimenkul sektörde 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; %37'si ofis, %26'sı alışveriş merkezi, %1'i otel, %35'i projeler ve %1'i arsa şeklindedir. ²



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul' da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %88, Ankara %6, Antalya %1, İzmir %4 ve Muğla %1 ve Nevşehir %1 şeklindedir.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değer bazında dağılımı; %58 ofis, %41 AVM ve %1 otel şeklindedir. Kira geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			849.515.444	58%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	23.12.2013	496.564.444	34%
Ankara İş Kulesi	01.10.1999	16.12.2013	100.000.000	7%
Maslak Binası	14.05.2001	19.12.2013	72.605.000	5%
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	28.04.2008	20.12.2013	43.000.000	3%
Sirkeci Banka Hizmet Binası	18.04.2008	19.12.2013	32.000.000	2%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	28.12.2004	18.12.2013	25.500.000	2%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.2004	16.12.2013	24.271.000	2%
Antalya-Banka Hizmet Binası	29.12.2004	18.12.2013	14.575.000	1%
Taksim Ofis Projesi	24.08.2010	23.12.2013	41.000.000	3%
Alışveriş Merkezleri			603.722.556	41%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	23.12.2013	365.000.000	25%
Real Hipermarket Binası	28.06.2001	23.12.2013	79.500.000	5%
Kule Çarşısı	11.10.1999	23.12.2013	53.435.556	4%

² Dağılım yapılırken, Tuzla Projeleri, İzmir Karma Proje, İstanbul Topkapı Projesi ve İstanbul Finans Merkezi Projesi gayrimenkul projeleri içerisinde; İstanbul Esenyurt 110 no.lu parsel (Marmarapark AVM) ise alışveriş merkezleri içerisinde dikkate alınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	17.12.2013	9.187.000	1%
Esenyurt (Marmarapark)-110 no.lu parsel	28.06.2001	23.12.2013	96.600.000	7%
Oteller			19.000.000	1%
Lykia Lodge Kapadokya Otel	07.10.2010	23.12.2013	19.000.000	1%
Toplam			1.472.238.000	100%

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

Kira 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	579.546 TL / 413.027 USD	868.644 USD
İş Kuleleri Kule 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.268.560 TL	956.400 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	746.649 TL	610.000 TL
Maslak Binası	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	346.092 TL	340.000 TL
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl	310.665 TL	210.500 TL
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	261.618 TL	181.000 TL
Antalya-Banka Hizmet Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl	130.858 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	200.000 TL
Lykia Lodge Kapadokya Otel(*)	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014	3 Yıl	Minimum kira 50.000 TL	86.958 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	820.375 TL / 390.590 USD / 7.920 EURO	891.450 USD
Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	244.850 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	150.988 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
Taksim Ofis Binası(**)	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.04.2013	5 Yıl	90.919 TL	50.796,65 USD

(*)Lykia Lodge Kapadokya Otelinde kiracısı Silkar Turizm işletmeleri tahliye edilerek 01.03.2014 tarihinde İş Merkezleri Yönetim İşletim A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda söz konusu sözleşmede kira bedeli minimum kira + yıllık hasılatın %3'üdür. Tabloda aylık minimum kira bedeli gösterilmiştir.

(**)Taksim Ofis Binası kira ekspertiz değeri yalnızca kiralanan alanlara ilişkin olup, boş alanlarla birlikte toplam kira ekspertiz değeri 113.702 USD/ay' dır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31.03.2014 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (üst hakkı geliri dahil) yaklaşık 27 milyon TL olup, kira gelirlerinin %60'ı ofis, %39'u alışveriş merkezi ve %1'i otel yatırımlarımızdan elde edilmektedir.

Devam Eden ve Planlanan Projeler:

	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	08.12.2010	23.12.2013	120.500.000	15%
Tuzla Karma Proje	08.12.2010	23.12.2013	104.500.000	13%
Çınarlıbahçe Tuzla Konut Projesi	14.10.2009	12.12.2013	16.940.745	2%
İzmir Karma Proje	27.12.2010	23.12.2013	90.000.000	11%
İstanbul Finans Merkezi Projesi	18.07.2012	23.12.2013	107.000.000	13%
Kartal Projesi	18.06.2008	18.12.2013	132.050.000	16%
İstanbul Topkapı Projesi	30.12.2013	04.10.2013	241.200.000	30%
Toplam			812.190.745	100%

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

Arsa Yatırımları:

Şirketin arsa arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	26.12.2013	23.258.500	95%
Levent Arsası	11.10.1999	23.12.2013	1.174.655	5%
Toplam			24.433.155	100%

- **Üsküdar arsası:** 32.081 m²'lik arsa üzerinde Altunizade Konut Projesinin geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Levent arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		31.03.2014	
Döviz Varlıklar		43.688.066	91,2%
Vadeli Döviz Tevdiat		43.223.711	90,2%
Vadesiz Döviz Tevdiat		464.355	1,0%
TL Varlıklar		4.210.018	8,8%
Vadeli TL Mevduat		1.001.014	2,1%
Vadesiz TL Mevduat		7.252	0,0%
Devlet Tahvili-Hazine Bonosu		382.984	0,8%
Özel Kesim Tahvili- Bonosu		-	0,0%
Yatırım Fonu		2.258.193	4,7%
Ters-repo		9.065	0,0%
Hisse senedi		551.510	1,2%
Genel Toplam		47.898.084	100,0%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %2'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 47.898.084 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %91'lik bölümü döviz hesaplarından, %5'lik kısmı yatırım fonundan (İş Portföy Şemsiye fonu ve İstanbul Portföy İş Yatırım B Tipi Kısa Vadeli Tahvil Bono Fonu), %2'lik kısmı TL mevduattan, %1'lik kısmı devlet ve özel kesim tahvil bonosundan, kalan kısım ise ters-repo işlemi ve hisse senedinden oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %55 oranında azalmıştır. (31.12.2013: 105.278.974 TL). Söz konusu azalış, devam eden projelerin finansmanında kullanılan nakit nedeniyle yaşanmıştır.

Şirketin para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık %3,4'ü İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, %1,2'si İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş tarafından değerlendirilmektedir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapılan portföy yönetim sözleşmesi doğrultusunda ise 31.03.2014 itibarıyla yönetilen portföyün %99'u hisse senetlerinden oluşmaktadır.(HALKB, EKGYO ve VAKBN hisse senetleridir.) Kalan %1'lik tutar yatırım fonu olarak İstanbul Portföy İş Yatırım Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu'nda değerlendirilmektedir.

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 BİS 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

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 819 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,1'ini temsil etmektedir.

Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören Şirket hisse senedinin 2014 yılı ilk üç aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi 1.543.885 TL olarak gerçekleşmiştir.

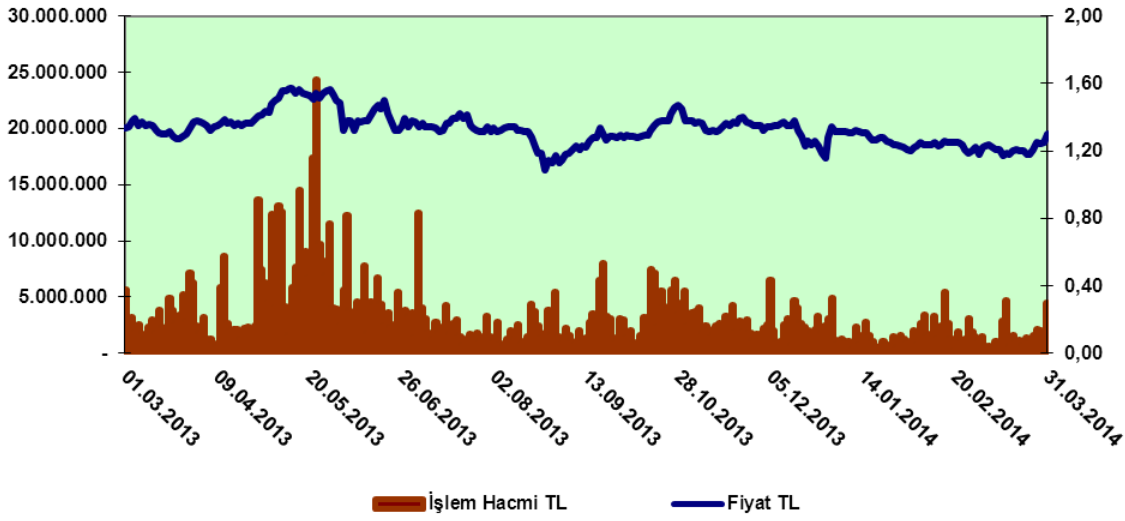
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2012	2.306.510	1,32
Ocak-Aralık 2013	3.410.652	1,34
Ocak-Mart 2014	1.543.885	1,30

(*) 2014 yılı içerisinde gerçekleştirilen nakit temettü ödemesi sebebiyle kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

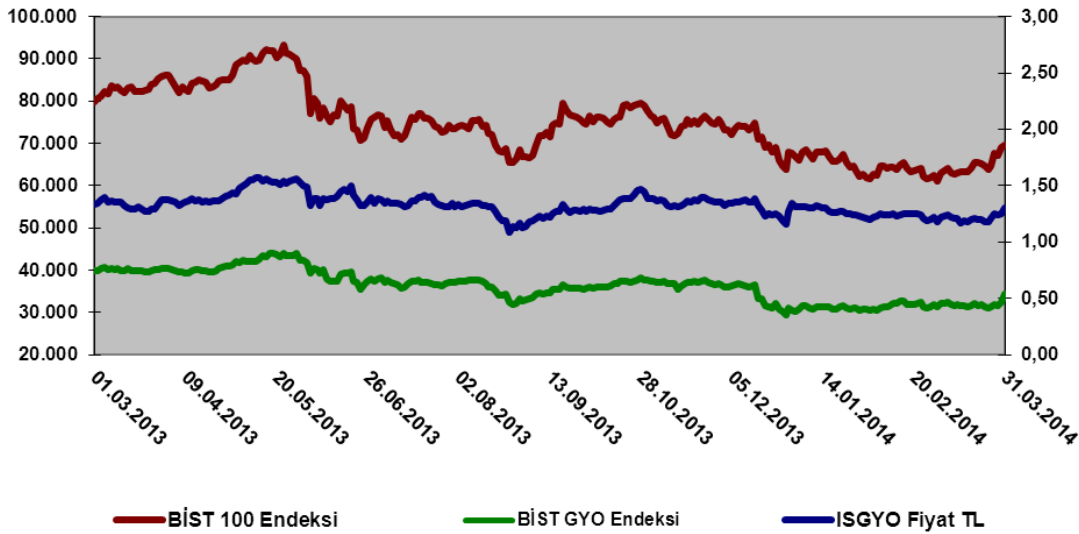
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka/aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre, Mart ayı içerisinde, hisse senedimizle ilgili olarak yaklaşık 2,1 milyon dolar tutarında alış, 3,5 milyon dolar tutarında satış işlemi gerçekleşmiş ve hisse senedimizin Mart ayı net satış bakiyesi yaklaşık 1,4 milyon dolar olmuştur. Aynı dönem içerisinde, Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören GYO hisse senetlerinde yaklaşık 64,3 milyon dolar net alış gerçekleşirken, Ulusal Pazarda da yabancı yatırımcılar tarafından 621,1 milyon dolar tutarında net alış gerçekleştirilmiştir.

BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2014 yılının ilk üç aylık döneminde Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi 3% oranında, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise 12% oranında değer kazanmıştır. Aynı dönem içerisinde İş GYO hisse senedi ise %3 oranında değer kaybetmiştir.

31.03.2014 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 30 olup, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aynı tarihli piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	Milyon TL
Emlak Konut GYO	9.576
Torunlar GYO	1.395
Doğuş GYO	1.091
Vakıf GYO	971
Saf GYO	913
Yeni Gimat GYO	849
İş GYO	819
Diğer GYO'lar	4.580
Sektör Toplam Piyasa Değeri	20.194

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/TFRS") uygulamaktadır.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2014 tarihli mali tablo verilerine göre aktif toplamımız, geçen yılsonuna göre yaklaşık %0,2 oranında azalarak 1.666.066.067 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2013: 1.668.720.437 TL) Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık%69, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %31'dir.

31.03.2014 tarihi itibarıyla 523,18 milyon TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %72'lik bölümü banka kredisinden, %7'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.

31.03.2014 itibarıyla net dönem karımız, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %10 oranında artarak 18.302.027 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.03.2013: 16.682.522 TL) Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.03.2014	31.12.2013
Toplam Varlıklar	1.666.066	1.668.720
Özkaynaklar	1.142.888	1.156.086
Toplam Yabancı Kaynaklar	523.178	512.634
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	31,4%	30,7%
Toplam Finansal Borç	375.711	350.573
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	22,5%	21,0%

(Bin TL)	01.01.2014- 31.03.2014	01.01.2013- 31.03.2013
Hasılat	31.290	30.284
Satışların Maliyeti	7.651	9.701
Brüt Kar	23.638	20.584
Faaliyet Karı	20.829	18.521
Net Dönem K/Z	18.302	16.683
Brüt Kar / Satışlar (%)	75,5%	67,9%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	1,6%	1,6%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ii) Finansal Borçlar

Kullanılan kredilere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir:

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (EUR)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
23.12.2010	Avro (EUR)	Euribor+ 3,5	17.138.863	7.785.230	43.754.760	T.İş Bankası A.Ş.den kullanılmıştır.

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (USD)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
15.08.2012	Amerikan Doları (USD)	Libor +2,5	50.159.591	109.839.473	-	Qinvest LLC danışmanlığında QIB aracılığıyla kullanılmıştır.

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Döviz Tutarı (USD)	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
04.10.2013	Amerikan Doları (USD)	Libor +4,25	13.037.352	374.075	28.483.443	T.İş Bankası A.Ş'den TUTOM projemizin finansmanı'nda kullanılmaktadır.*

Kredi Kullanım Tarihi	Para birimi	Faiz Oranı %	Kısa Vadeli TL	Uzun Vadeli TL	Açıklama
30.12.2013	Türk Lirası (TL)	11,90	21.452.774	164.021.227	T.İş Bankası A.Ş'den Zeytinburnu arsası alımında kullanılmıştır.**

31 Mart 2014 itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinde aktifleştirilen finansman gideri 7.209.893 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. T. İş Bankası tarafından tahsis edilen, 2 yılı anapara ödemesiz, 8 yılı anapara ödemeli, toplam 10 yıl vadeli proje finansmanı teklifi Şirketimizce uygun bulunmuştur. İlgili kredi kapsamında 25.06.2013'te 1.155.000 USD (2.156.687 TL) tahsis komisyonu ve BSMV ödenmiştir.

**İlgili kredi, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (NEF) ile müşterek proje geliştirmek üzere, mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi A.Ş' ye ait olan Zeytinburnu ilçesinde bulunan arsanın alımı için kullanılmıştır. 4 yıl vadeli olan kredinin, ilk 1,5 yılı anapara ödemesiz, kalan 2,5 yılı 6 ayda bir kez altı eşit taksitte anapara geri ödemelidir. İlgili kredinin faiz maliyetinin Ocak 2014 sonuna kadar sabitlenmesi için 22.11.2013'te 360.000 TL+ BSMV (toplam 378.000 TL) komisyon ödenmiştir.

VII- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Risk Yönetimi:

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri, 2005 yılından itibaren Risk Yönetimi Birimi tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Birim, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu üyelerinin bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket'in faaliyetleriyle bütünleşik riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

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

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar Mart sonu itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %98'ini oluşturmaktadır. Belirtilen faaliyetlerle bütünlük başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

31.03.2014 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %2'sini oluşturmaktadır. Bu yatırımlarla bütünlük 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 Şirket'in 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 Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir. Bu kapsamda 3. kişilerle yapılan gayrimenkul kiralama/satış işlemleri ve hizmet alımlarında kredi riskini en aza indirecek şekilde hareket edilmektedir.

Likidite riski, Şirket'in 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. Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansman ihtiyaçları, düzenli olarak hazırlanan nakit projeksiyonları çerçevesinde tespit edilmekte; Şirket gelirleri ile proje finansman harcamaları arasında gerek vade gerekse döviz cinsi ve tutarı açısından ilişki yakından takip edilmekte ve Şirket'in nakit durumu ve finansman stratejileri buna göre şekillendirilmektedir.

İç kontrol:

Şirket'in iç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. İç kontrol faaliyetlerinden sorumlu olan Birim çalışmalarını, Şirket'in İç Kontrol Birimi'nin kuruluş ve işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, İç Kontrol Birimi'nde görevlendirilen kişilerin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Kontrol Birimi Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik" çerçevesinde yürütmektedir.

Şirket bünyesinde oluşturulan iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünlük riskleri en aza indirmek ve elimine etmek üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır. Birim üç ve altı aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'na raporlama yapmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VIII- 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 İş GYO 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	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 değerlendirme 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 değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2013 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Aysel Aktan	43,33
Nalan Karataş	33,33
Ömür Remzi Demirel	13,21
Olca Serdar Yılmaz	10,12
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız, tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş 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:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2013 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2014 yılı içerisinde değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2013 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2014 yılı içerisinde değerlendirme yapmak.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Onur Kaymakbayraktar	39
Tayfun Kuru	20
Barış Metekoğlu	20
Mehmet Ayıkıdır	20
Mehmet Turgay Kaymakbayraktar	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 değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	24.02.2014
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 31.12.2013 tarihi itibarıyla portföyde bulunan belirli varlıklar için; 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bağımsız Denetim Şirketi

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

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	01.01.2014 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı

IX- DİĞER KONULAR

Şirketin 21 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Toplantısı ile ilgili Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli internet sitemizde ilan edilmiştir.

2014 yılı içerisinde yapılmış yardım veya bağışlarımız yapılmamıştır.

Şirketimizin 31.03.2014 tarihi itibarıyla personel sayısı 67'dir. (31.12.2013: 67)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 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	02.11.2013
Raporu Hazırlayan	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2013 2013_400_131_1
Değerleme Tarihi	23.12.2013
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 550.000.000 TL / KDV DAHİL 649.000.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	190.000.000

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2013
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2013 İŞGYO-1311001
Değerleme Tarihi	16.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 100.000.000 TL / KDV DAHİL 118.000.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	36.827.460 TL

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2013
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.12.2013 İŞGYO-1311006
Değerleme Tarihi	19.12.2013
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 72.605.000 TL / KDV DAHİL 85.673.900 TL
Sigorta Değeri(TL)	13.085.280 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2013
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2013 İŞGYO-1311003
Değerleme Tarihi	16.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Altındağ ilçesi,Fevzipaşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 25.500.000 TL / KDV DAHİL 30.090.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	10.839.500

Değerleme Konusu	Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2013
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2013 İŞGYO-1311004
Değerleme Tarihi	16.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi,Kızılay mahallesi, 1163 ada, 4 parsel 873 m2 alanda kayıtlı betonarme karkas apartman
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 24.271.000 TL / KDV DAHİL 28.639.780 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.382.000

Değerleme Konusu	Antalya-Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2013
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.12.2013 İŞGYO-1311005
Değerleme Tarihi	18.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Balbey mahallesi, 341 ada, 77 parsel 479 m2 alanda kayıtlı kağır bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 14.575.000 TL / KDV DAHİL 17.198.500 TL
Sigorta Değeri(TL)	2.127.950

Değerleme Konusu	Güneşli-Operasyon Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2013
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.12.2013 İŞGYO-1311007
Değerleme Tarihi	20.12.2013
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
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 43.000.000 TL / KDV DAHİL 50.740.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	11.139.440 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Sirkeci Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2013
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.12.2013 İŞGYO-1311008
Değerleme Tarihi	19.12.2013
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 hanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 32.000.000 TL / KDV DAHİL 37.760.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.095.748 TL

Değerleme Konusu	Lykia Lodge Kapadokya Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	02.12.2013
Raporu Hazırlayan	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2013 - 2013 131 7
Değerleme Tarihi	23.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekez İlçesi, Uçhisar Köyü, Nar Deresi Mevkii, tapunun 30.K.1B Pafta, 122 Ada, 2 ve 3 parselde kayıtlı 40.236 m2 arsa ve üzerinde yer alan otel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 19.000.000 TL / KDV DAHİL 22.420.000TL
Sigorta Değeri(TL)	15.164.361 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	02.11.2013
Raporu Hazırlayan	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2013 - 2013 400 131 2
Değerleme Tarihi	23.12.2013
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 365.000.000 TL / KDV DAHİL 430.700.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	135.000.000

Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2013
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2013 İŞGYO-1310002
Değerleme Tarihi	17.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 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 9.187.000 TL / KDV DAHİL 10.840.660 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.068.400 TL

Değerleme Konusu	Real Hipermarket Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	02.12.2013
Raporu Hazırlayan	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2013 2013 400 131 3
Değerleme Tarihi	23.12.2013
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 79.500.000 TL / KDV DAHİL 93.810.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	44.014.952

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2013
Raporu Hazırlayan	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2013 2013 400 78
Değerleme Tarihi	23.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu 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 96.600.000 TL / KDV DAHİL 113.988.000 TL

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2013
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	18.12.2013 2013/0005
Değerleme Tarihi	12.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 175.500.000 TL / KDV DAHİL 180.400.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Tuzla 1 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2013
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2013 - 2013/0004
Değerleme Tarihi	23.12.2013
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 m ²
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 120.500.000 KDV DAHİL 142.190.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla 2 no.lu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2013
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2013 - 2013/0004
Değerleme Tarihi	23.12.2013
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 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 104.500.000 TL / KDV DAHİL 123.310.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2013
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2013 İŞGYO-1311010
Değerleme Tarihi	23.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 90.000.000 TL / KDV DAHİL 106.200.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Taksim Lamartine Ofis Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	02.11.2013
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2013 - 2013/131-8
Değerleme Tarihi	23.12.2013
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 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 41.000.000 TL / KDV DAHİL 48.380.000 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2013
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2013 İŞGYO-1311009
Değerleme Tarihi	26.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 23.258.500 TL / KDV DAHİL 27.445.030 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2013
Raporu Hazırlayan	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2013- 2013/0006
Değerleme Tarihi	18.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mah.,Hotmantepe-Yakacık yolu Mevkii, 53 pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 408 nolu, 2846 ada, 1 nolu ve 2847 ada, 1 nolu parsellerde kayıtlı 77.327 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 132.050.000 TL / KDV DAHİL 155.819.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Levent arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	02.11.2013
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2013 2013_400_131_5
Değerleme Tarihi	23.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisari mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m ² arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 1.174.655 TL / KDV DAHİL 1.386.093 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	02.11.2013
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2013 2013_400_131/6
Değerleme Tarihi	23.12.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 107.000.000 TL / KDV DAHİL 126.260.000 TL

Değerleme Konusu	Zeytinburnu Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.02.2013
Raporu Hazırlayan	HARMONİ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	08.10.2013 2013_400_117
Değerleme Tarihi	04.10.2013
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu
Tapu Bilgileri	Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi,490-491 Pafta, 2903 Ada, 46 Parsel, 2905 Ada, 8, 11 ve 12 Parseller.
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 241.200.000 TL / KDV DAHİL 284.616.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

EK 2 PORTFÖY SINIRLAMALARININ KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Md. 24 /(b)	47.898.084	105.278.973
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Md. 24 /(a)	1.465.674.109	1.414.139.064
C	İştirakler	III-48.1 Md. 24 /(b)	302.802	287.548
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1 Md. 24 /(f)	-	-
	Diğer varlıklar		150.980.799	148.036.914
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1 Md. 3 /(k)	1.664.855.794	1.667.742.499
E	Finansal borçlar	III-48.1 Md. 31	375.710.983	350.572.921
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Md. 31	1.031.979	1.034.780
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1 Md. 23 /(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Md. 31	1.141.677.297	1.155.065.774
	Diğer kaynaklar		146.435.535	161.069.024
D	Toplam kaynaklar	III-48.1 Md. 3 /(k)	1.664.855.794	1.667.742.499

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Md. 24 /(b)	-	-
A2	Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1 Md. 24 /(b)	44.696.332	74.717.735
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Md. 24 /(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Md. 24 /(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1 Md. 24 /(c)	24.433.155	24.433.155
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Md. 24 /(d)	252.802	237.548
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Md. 28	50.000	50.000
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Md. 31	140.451.060	134.486.771
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Md. 22 /(e)	-	-

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart	31 Aralık	Asgari /
		2014	2013	Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	0%	%0	%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	88%	%85	%51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	3%	%6	%49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	0%	%0	%49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	1%	%1	%20
6	İşletmecisi şirkete iştirak	0%	%0	%10
7	Borçlanma sınırı	45%	%42	%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	3%	%4	%10