



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 30/06/2010

(TL)

PROJELERİ, GAYRİMENKUL HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi (Dipnot 4)	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Dipnot 3)	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri (Dipnot 2)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (Aylık)	Kira Bedeli (Aylık)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araçlar								83 135 000	6%							
Levent Arsası (Dipnot 7)	İstanbul, Beşiktaş I. Bölge, Rumelihisarı 981 Ada, 629-631, 572 Parsel 7.613 m ²	11/10/99	2 702 020	04/10/99	3 425 850	04/12/09	760 000	760 000	0%							
Üsküdar Arsası	İstanbul, Üsküdar , 3. Bölge, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmut Paşa Sokakı, 212 Pafta, 725 ada, 18 Parsel 32.081 m ²	22/03/06	18 095 440	09/03/06	18 450 000	21/12/09	20 050 000	20 050 000	2%							
Kartal Arsası (Dipnot 10)	İstanbul, Kartal , 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada, 1 parsel ve 2847 ada 1 parsel 77.327 m ²	18/06/08	36 819 921	04/06/08	37 065 000	18/12/09	39 800 000	39 800 000	3%							
Tuzla Arsası (Dipnot 11)	İstanbul, Tuzla , 20 Pafta, 1329 parsel 53.200 m ²	14/10/09	22 525 000	27/09/09	22 525 000	22/12/09	22 525 000	22 525 000	2%							
Binalar								1 081 955 000	83%							
Ankara İş Kulesi	Ankara- Çankaya , Kavaklıdere Mah. Ofis Katları A, B ve C Blok brüt alan 26.488 m ²	01/10/99	21 682 500	24/09/99	28 960 000	25/11/09	94 140 000	94 140 000	7%	29 810 162	20/06/06	442 400	521.792TL-\$23.658	BDDK ve T.İş Bankası A.Ş.	BDDK 01.11.06 - T.İş Bankası A.Ş. 1.01.10	5 Yıl 1 Yıl
İstanbul İş Kuleleri		11/10/99	31 914 321				373 405 000	373 405 000	29%	223 223 964						
Kule-2	İstanbul, Beşiktaş , 4. Levent Ofis Katları 34 Kat brüt alan 28.135 m ²	11/10/99		04/10/99	28 452 642	03/12/09	165 170 000	165 170 000	13%		18/05/10	1 128 300	429.497 TL ve \$433.868	ÇEŞİTLİ KIRACILAR	ÇEŞİTLİ KIRACILAR	ÇEŞİTLİ KIRACILAR
Kule-3	İstanbul, Beşiktaş , 4. Levent Ofis Katları 34 Kat brüt alan 28.514 m ²	11/10/99		04/10/99	27 714 624	03/12/09	161 125 000	161 125 000	12%		18/05/10	956 400	\$625.973	T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	01.09.2009 ve 01.09.2008	1 Yıl 2 Yıl
Kule Çarşısı	İstanbul, Beşiktaş , 4. Levent 48 adet Mağaza net alan 3.618 m ²	11/10/99		04/10/99	6 423 372	03/12/09	38 170 000	38 170 000	3%		18/05/10	171 335	\$25.690 ve 163.906TL	ÇEŞİTLİ KIRACILAR	ÇEŞİTLİ KIRACILAR	ÇEŞİTLİ KIRACILAR
Ticari Otopark	İstanbul, Beşiktaş , 4. Levent İstanbul	11/10/99		04/10/99	4 388 256	03/12/09	8 940 000	8 940 000	1%							
Maslak Binası	İstanbul-Şişli , Ayazağa Mah. Ofis Katları 12 Kat brüt alan 12.904.21 m ²	14/05/01	24 517 350	02/05/01	24 520 000	04/12/09	38 700 000	38 700 000	3%	25 236 777	18/05/10	288 000	248.976 TL 10.778 TL.	POAŞ ve T.İş Bankası A.Ş.	01/01/2010	1 Yıl
Kanyon AVM (Dipnot 6)	İstanbul, Şişli , 4. Levent İstanbul 152 adet Mağaza net alan 19.470 m ²	24/01/01	37 950 580	24/10/00	37 950 580	03/12/09	262 850 000	262 850 000	20%	80 442 408	15/09/09	1 082 754	\$487.023 - 383.141 TL ve 5.608 Euro	ÇEŞİTLİ KIRACILAR	ÇEŞİTLİ KIRACILAR	ÇEŞİTLİ KIRACILAR
Real Hipermarket Binası (Dipnot 5)	İstanbul, Esenyurt 21 ada, 109 parsel	28/06/01	7 764 884	03/04/01	7 650 134	02/12/09	63 800 000	63 800 000	5%	47 303 364	26/09/07	250 000	152.785 Euro	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	15/08/2007	20 Yıl
ECE/GGP ve Çevre Parseller (Dipnot 5)	İstanbul, Esenyurt 21 ada, 102,103 ve 110 parseller	28.06.01 02.05.06	58 486 975	03.04.01 07.03.06	57 584 866	02/12/09	62 495 000	62 495 000	5%							
Seven Seas Otel	Antalya, Manavgat , Sorgun Köyü, Aygürü Mevkii arsa alanı 52.699 m ²	28/06/01	38 214 780	21/03/01	37 650 000	21/12/09	60 715 000	60 715 000	5%	46 966 235	09/12/06	450 000	255.646 Euro	Magic Life Der Club	01/06/2004	7 Yıl
Mallmarine Alışveriş Merkezi (Dipnot 8)	Muğla, Marmaris , Kemeraltı Mah. Uzunyalı Mevkii net alan 3.172 m ²	28/06/01	6 491 120	19/03/01	6 394 000	18/12/09	9 470 000	9 470 000	1%	2 910 337	30/10/08	42 450	18.228 TL ve \$7.991	ÇEŞİTLİ KIRACILAR	ÇEŞİTLİ KIRACILAR	ÇEŞİTLİ KIRACILAR
Ankara - Merkez Banka Hizmet Binası	Ankara-Altındag , Fevziye Mah. 796 ada, 5 parsel, betonarme kargir, bina garaj ve arsa brüt 6.194 m ²	28/12/04	19 000 000	20/09/04	19 000 000	25/11/09	23 535 000	23 535 000	2%	12 576 812	09/09/09	210 500	230 952	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01/01/2005	15 Yıl
Ankara - Kızılay Banka Hizmet Binası	Ankara- Çankaya , Kızılay Mah. 3.Bölge Brüt alan 5.175 m ² 13 katlı bina	29/12/04	16 000 000	31/08/04	16 000 000	02/12/09	19 925 000	19 925 000	2%	4 833 238	09/09/09	181 000	194 490	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01/01/2005	15 Yıl
Antalya - Banka Hizmet Binası	Antalya-Merkez Balbey Mah. Brüt alan 3.353 m ² , 7 katlı bina	29/12/04	8 000 000	31/08/04	8 000 000	22/12/09	12 575 000	12 575 000	1%	2 826 922	12-16 Eylül 2009	87 000	97 281	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01/01/2005	15 Yıl
Sirkeci - Banka Hizmet Binası	İstanbul- Fatih , Hobyar Mahallesi, 8 Kat, Kargir İş Hanı, brüt alan 4.170 m ²	18/04/08	22 938 750	20/03/08	22 520 000	22/12/09	22 935 000	22 935 000	2%	5 130 340	20/03/08	154 000	\$117 070	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01/05/2008	15 Yıl
Güneşli - Operasyon Hizmet Binası	İstanbul- Küçükçekmece , Basın Ekspres Yolu, 5 Kat, Betonarme Karkas Bina, brüt alan 20.805 m ²	28/04/08	38 231 250	19/03/08	37 410 000	04/12/09	37 410 000	37 410 000	3%	19 109 479	19/03/08	250 000	\$203 600	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01/05/2008	15 Yıl
Diğer Gayrimenkuller								0	0%							
Gayrimenkul Projeleri								0	0%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%							
...								0	0%							
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								1 165 090 000	90%							

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	Gayrimenkul genel idare hizmetleri ve pazarlama faal.	06/10/04	50 000	50 000	0%
İŞTİRAKLER TOPLAMI				50 000	0%

ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri TL	Toplam Port. Değ. Oranı
Tahvil ve Bonolar								12 064 360	1%
TRT110511T17	TL	18.02.2010 ve muhtelif	3 658 765.00	4 000 000.00	-	11/05/11	93 338	3 733 520.00	0%
TRT140813T19	TL	17/02/10	142 446.35	100 000.00	-	14/08/13	148 577	148 577.00	0%
TRT161111T14	TL	10.02.2010 ve muhtelif	4 397 176.00	5 000 000.00	-	16/11/11	89 099	4 454 950.00	0%
TRT250112T14	TL	18/06/10	524 544.00	600 000.00	-	25/01/12	87 638	525 828.00	0%
TRT030811T14	TL	09.06.2010 ve muhtelif	3 183 765.00	3 500 000.00	-	03/08/11	91 471	3 201 485.00	0%
Yatırım Fonları								1 023 494	0%
İş Bankası, 801 B Tipi Likit Fon	TL	-	1 023 221	9.293 Adet	-	-	110.136045	1 023 494	0%
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								79 765 800	6%
Vadeli	EURO	26/04/2010	1 827 055.19 -		3.04	01/07/2010 -		3 530 098.21	0%
Vadeli	EURO	17/06/2010	511 292.00 -		4.33	19/07/2010 -		984 151.53	0%
Vadeli	EURO	20/05/2010	3 663 261.98 -		3.55	01/07/2010 -		7 068 042.18	1%
Vadeli	EURO	13/05/2010	3 784 814.49 -		3.55	01/07/2010 -		7 307 452.45	1%
Vadeli	EURO	07/05/2010	6 905 606.04 -		3.30	01/07/2010 -		13 335 492.23	1%
Vadeli	USD	17/06/2010	950 000.00 -		4.33	19/07/2010 -		1 498 403.63	0%
Vadeli	USD	29/06/2010	9 822 641.80 -		4.33	02/08/2010 -		15 471 316.11	1%
Vadeli	USD	13/05/2010	2 347 712.38 -		3.55	01/07/2010 -		3 714 313.25	0%
Vadeli	USD	26/04/2010	7 993 266.79 -		3.04	01/07/2010 -		12 655 277	1%
Vadeli	USD	20/05/2010	8 458 652.19 -		2.78	22/07/2010 -		13 361 989	1%
Vadeli	USD	29/04/2010	504 302.43 -		3.04	01/07/2010 -		798 237	0%
Vadesiz	USD	-	26 054 -		-	-		41 027	0%
Vadeli TL Mevduat								38 170 263	3%
Vadeli	TL	18/06/2010	4 268 124.14 -		10.73	27/07/2010 -		4 324 929	0%
Vadeli	TL	11/06/2010	3 000 000.00 -		10.69	14/07/2010 -		3 154 625	0%
Vadeli	TL	05/05/2010	3 769 418.35 -		10.04	08/07/2010 -		3 812 880	0%
Vadeli	TL	26/04/2010	9 396 954.31 -		9.45	01/07/2010 -		9 400 571	1%
Vadeli	TL	20/05/2010	3 796 031.10 -		10.39	07/07/2010 -		3 815 284	0%
Vadeli	TL	28/06/2010	1 500 000.00 -		10.46	02/08/2010 -		1 515 582	0%
Vadeli	TL	29/06/2010	6 599 780.34 -		10.47	02/08/2010 -		6 616 547	1%
Vadeli	TL	28/04/2010	1 200 000.00 -		9.47	27/07/2010 -		1 201 233	0%
Vadeli	TL	13/05/2010	3 047 698.47 -		10.12	01/07/2010 -		3 051 251	0%
Vadeli	TL	21/05/2010	680 073.60 -		10.39	07/07/2010 -		719 760	0%
Vadeli	TL	08/06/2010	550 000.00 -		10.72	23/07/2010 -		557 601	0%
Ters Repo								64 175	0%
TL		30/06/2010	64 163.18 -		5.53	01/07/2010 -		64 175	0%
ARAÇLARI TOPLAMI								131 088 091	10%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1 296 228 091	100%
------------------------------	----------------------	-------------

HAZİR DEĞERLER	219
ALACAKLAR	1 030 775
DİĞER AKTİFLER (Dipnot 9)	13 557 240
BORÇLAR	55 779 750
NET AKTİF DEĞER	1 255 036 575
PAY SAYISI (Adet)	450 000 000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	2.79
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	1.51

DİĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları : 2010 2011 2012

Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :

Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	(Kredi Tutarı TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	225 620	225 620			Süresiz teminat mektubu (2 adet)

Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :

Yoktur.

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :

Yoktur.

Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :

Yoktur.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**1. %50 Kontrolü**

A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	1 165 090 000	90%
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI	131 088 091	10%
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)	1 296 178 091	100%
D) İŞTİRAKLER	50 000	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	0	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	50 000	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1 296 228 091	

2. Mevduat Kontrolü

A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	79 765 800	6%
B) Vadeli TL Mevduat	38 170 263	3%
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	117 936 062	9%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1 296 228 091	

3. İştirak Sınırı Kontrolü

A) Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	50 000	
C) İştirakler Toplamı	50 000	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1 296 228 091	

4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

Arsa	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yılı Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Arsa 1	11/10/99	30/06/10	Evet	760 000	0%
Üsküdar Arsası	22/03/06	30/06/10	Hayır	20 050 000	2%
Kartal Arsası	18/06/08	30/06/10	Hayır	39 800 000	3%
Tuzla Arsası	14/10/09	30/06/10	Hayır	22 525 000	2%
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri				760 000	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				1 296 228 091	

5. Kredi Sınırı Kontrolü

A) Kredi 1	Türkiye İş Bankası A.Ş.	225 620	
B) Kredi 2		0	
C) Krediler Toplamı		225 620	0.00
NET AKTİF DEĞER		1 255 036 575	

Dipnotlar:

- (1) Tablodaki veriler yanında para cinsi belirtilmediği sürece TL olarak girilmiştir.
- (2) Portföydeki varlıklar, USD üzerinden sigortalanmış olup, tablodaki sigorta değerleri USD cinsinden teminat bedellerinin 30.06.2010 TCMB ABD Doları döviz alış kuru kullanılarak TL'ye çevrilmesiyle hesaplanmıştır.
- (3) Tablodaki gayrimenkullerin ekspertiz değerleri KDV hariç olup, KDV dahil değerleri aşağıdaki gibidir.

	TL		TL
Levent Arsası	896 800	Seven Seas Oteli	71 643 700
Kartal Arsası	46 964 000	Mallmarine Alışveriş Merkezi	11 174 600
Ankara İş Kulesi	111 085 200	Istanbul Kanyon AVM	310 163 000
İş Kuleleri Kule-2	194 900 600	Ankara- Ulus Banka Hizmet Binası	27 771 300
İş Kuleleri Kule-3	190 127 500	Ankara- Kızılay Banka Hizmet Binası	23 511 500
Kule Çarşı	45 040 600	Antalya- Banka Hizmet Binası	14 838 500
İş Kuleleri Ticari Otopark	10 549 200	Sirkeci - Banka Hizmet Binası	27 063 300
Maslak Binası	45 666 000	Güneşli - Banka Hizmet Binası	44 143 800
Üsküdar Arsası	23 659 000	Real Hipermarketi	75 284 000
Tuzla Arsası	26 579 500	ECE/GGP ve Çevre Parseller	73 744 100

(4) İstanbul İş Kuleleri ve Levent Arsası'nın alım tarihleri 28.12.1998, Ankara İş Kulesi'nin alışı tarihi ise 25.12.1998'dir. Portföy değer tablosunda söz konusu gayrimenkullere ilişkin alışı tarihi olarak, şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştükten sonra tapuda İş GYO olarak cins tashihihinin yapıldığı tarih esas alınmıştır.

(5) Real Hipermarket'in de içinde bulunduğu 101,105,106 ve 107 nolu parsellerde tevhit ve ifraz çalışması gerçekleştirilmiş olup, 109 ve 110 nolu parsellere dönüştürülmüştür. Real Hipermarket 109 nolu ve 21.584,15 m² büyüklüğündeki parsel üzerine kurulmuş 53.479 m² kapalı alana sahiptir. Real Hipermarket'in ekspertiz değeri KDV hariç 63.800.000.-TL'dir. 110 nolu parselin alanı 62.343,15 m²'dir.

ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'nin geliştirmeyi planladığı alışveriş merkezi projesi ile ilgili olarak; 110 nolu parselde adı geçen ortaklık lehine bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis işlemi gerçekleştirilmiş ve üst hakkının transferine ilişkin belirlenen 13 milyon ABD Doları tutarındaki bedelin tamamı tahsil edilmiştir. Üst hakkına konu edilmeyen 102 ve 103 nolu parsellerin toplam büyüklüğü 747,3 m² olup, 102 nolu parselin üzerinde trafo olması nedeniyle tevhit işlemine konu edilememiş olup, üst hakkına konu parselde komşu olması, alan olarak küçük olması sebebiyle ECE/GGP parseli (Esenyurt-110 nolu Parsel) ile birlikte gösterilmiştir.

(6) Kanyon Alışveriş Merkezi'nin aylık kira ekspertiz değeri ile kira bedelleri, Şirketimiz payına düşen tutarları göstermekte olup, toplam kira değerleri belirtilen tutarların iki katıdır.

(7) Arsa 1'de (Levent Arsası) henüz bir proje geliştirilemediğinden Ekspertiz Şirketince emlak vergisi değeri esas alınmıştır.

(8) Portföyümüzdeki taşınmazlardan Solanis Plaza'nın ismi Mallmarine Alışveriş Merkezi olarak değiştirilmiştir. 42.450.-TL tutarındaki kira ekspertiz değeri kompleksin tamamı için geçerli olup, mevcut kiralanan alanların kira ekspertiz değeri 22.200.-TL'dir.

(9) Diğer aktiflerin %70'i zimir ilinde bulunan 18.392 m²'lik arsanın alımına ilişkin olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. ile imzalanan gayrimenkul satış vadedi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi ile ödenen 6.000.000.-USD'den oluşmaktadır.

(10) Kartal arsasının mülkiyeti, kesintiyecek imar durumuna göre üzerinde proje geliştirmek üzere devir alınmıştır. Arsa bedeli hasılat paylaşım tutarları üzerinden ve hasılat paylaşım bedeli içerisinde olmak üzere bilahare ödenecektir. Alış maliyeti tapu devrinde esas alınan 36.000.000.-TL ile diğer masrafların toplamını ifade etmektedir. Söz konusu tutar "Borçlar" toplamı içerisinde de yer almaktadır. Ekspertiz değeri mevcut imar durumuna göre tespit edilmiştir. Kartal Kentsel Dönüşüm Projesine komşu konumu nedeniyle; söz konusu projenin hayata geçmesi halinde Kartal Arsası'nın değerinde artış olması beklenmektedir.

(11) Toplam 53.200 m² arsa alanına sahip bulunan taşınmaz atıl durumdaki porselen fabrikası ve arazisinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz, üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi amacıyla portföye dahil edildiğinden proje geliştirilinceye kadar "Arsalar ve Araziler" bölümünde gösterilecektir.