|  |
| --- |
| İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KURULUŞ TARİHİ** | **:** | 6 AĞUSTOS 1999 |
| **(Established in)** |  |  |
| **BAŞLICA FAALİYET ALANI** | **:** | ŞİRKET’İN TEMEL AMAÇ VE FAALİYET KONUSU GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKULE DAYALI SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA YATIRIM YAPMAK GİBİ SERMAYE PİYASASI KURULU’NUN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI’NA İLİŞKİN DÜZENLEMELERİNDE YAZILI AMAÇ VE KONULARDA İŞTİGAL ETMEKTİR. |
| **(Main Business Line)** |  |  |
| **GENEL MERKEZ** | **:** | İŞ KULELERİ KULE 2 KAT : 9 34330 4. LEVENT İSTANBUL |
| **(Head Office)** |  |  |
| **GENEL MÜDÜR** | **:** | TÜRKÖVÜN KOÇ |
| **(General Manager)** |  |  |
| **YÖNETİM KURULU**  **(Board of Directors)** | **:** | DR. GÜRMAN TEVFİK  BUKET HİMMETOĞLU  TURGAY TANES  İRFAN TUFAN KARAOĞLU  HALDUN BAYDAR |
|  |  |  |
| **TELEFON NO** | **:** | 0212 325 23 50 |
| **(Phone)** |  |  |
| **FAKS NO** | **:** | 0212 325 23 80 |
| **(Facsimile)** |  |  |
| **PERSONEL ve İŞÇİ SAYISI** | **:** | 25 |
| **(Number of Employees)** |  |  |
| **KAYITLI SERMAYE TAVANI** | **:** | 500.000.000.000.000-TL |
| **(Authorized Capital)** |  |  |
| **ÇIKARILMIŞ SERMAYE** | **:** | 235.690.000.000.000-TL |
| **(Issued Capital)** |  |  |
| **İŞLEM GÖRDÜĞÜ PAZAR** | **:** | ULUSAL |
| **(Trading Market)** |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ortaklığın 31.12.2002 tarihi itibariyle portföyünde bulunan menkul kıymetlerin sektörel dağılımı aşağıda verilmiştir. |  | *Sectorial distribution of securities in the Company's portfolio as of 31.12.2002 is shown below.* |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | |  |  | **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PORTFÖY TABLOSU (MİLYON TL)** |  |  |  |  | | | | | | | | | | | **RAPOR TARİHİ** | | **31 ARALIK 2002** |
| **PORTFÖYDE YERALAN VARLIKLARIN TÜRÜ (DEFINITIONS OF ASSETS PORTFOLIO)** | | | | | | **TANIM BİLGİLERİ YERİ, ALANI (LOCATION-AREA)** | **SATIN ALIŞ TARİHİ (BUYING DATE)** | **ALIŞ MALİYETİ (TL) (BUYING COST)** | | | | | **EKSPERTİZ RAPORU TARİHİ (DATE OF EKSPERTISE )** | | | | | | **EKSPERTİZ /MENKUL KIYMET RAYİÇ DEĞERİ I (EKSPERTISE VALUE )** | **BAKİYE BORÇ II (DEBIT)** | | **PORTFÖY DEĞERİ III= I - II (PORTFOLIO VALUE )** | **GRUP İÇİ ORANLAR % (% IN ITS OWN GROUP)** | | **VARLIK GRUBUNUN PORTFÖYDEKİ ORANI % (% IN PORTFOLIO)** |
| **A GAYRİMENKULLER (1) (REAL ESTATES)** |  |  | | | | | | **208.967.564** | | | | |  | | | | | | **458.720.000** | **0** | | **458.720.000** |  | |  |
| **Arsalar (Lands)** | | | | | |  |  | **2.702.020** | | | | |  | | | | | | **2.285.000** |  | | **2.285.000** | **100,00** | | **0,48** |
| Arsa 1, İstanbul, Beşiktaş I.Bölge, Rumelihisarı | | | | | | 981 Ada, 629,630,631,572 Parsel, 7.613 m2 | 28.12.1998 | 2.702.020 | | | | | 20.12.2002 | | | | | | 2.285.000 |  | | 2.285.000 | 100,00 | |  |
| **Binalar-Konutlar (Building -Residency)** |  | | | | | |  | **183.605.378** | | | | |  | | | | | | **414.235.000** |  | | **414.235.000** | **70,94** | | **86,35** |
| -**Ankara İş Kulesi**, Ofis Katları, A, B ve C Blok | | | | | | Kavaklıdere-Ankara 26.488 m2 | 25.12.1998 | **21.682.500** | | | | | 29.11.2002 | | | | | | **82.990.000** |  | | **82.990.000** | **20,03** | |  |
| **- İstanbul İş Kuleleri Kompleksi** |  | | | | | |  | **31.914.321** | | | | |  | | | | | | **180.380.000** |  | | **180.380.000** | **43,55** | |  |
| -İş Kuleleri, KULE-2, Ofis Katları, 34 Kat | | | | | | 4.Levent-İstanbul 28.135 m2 | 28.12.1998 |  | | | | | 23.12.2002 | | | | | | 80.430.000 |  | | 80.430.000 | **19,42** | |  |
| -İş Kuleleri, KULE-3, Ofis Katları, 34 Kat | | | | | | 4.Levent-İstanbul 28.514 m2 | 28.12.1998 |  | | | | | 23.12.2002 | | | | | | 78.460.000 |  | | 78.460.000 | **18,94** | |  |
| -İş Kuleleri, Alışveriş Merkezi, 48 adet mağaza | | | | | | 4.Levent-İstanbul 6.675 m2 | 28.12.1998 |  | | | | | 23.12.2002 | | | | | | 14.170.000 |  | | 14.170.000 | **3,42** | |  |
| -İş Kuleleri, Ticari Otopark, 500 Araç | | | | | | 4.Levent-İstanbul | 28.12.1998 |  | | | | | 23.12.2002 | | | | | | 7.320.000 |  | | 7.320.000 | **1,77** | |  |
| **- Maslak Binası,** Ofis Katları, 17 Kat | | | | | | Ayazağa-İstanbul 12.904,21 m2 | 14.05.2001 | **24.517.350** | | | | | 26.12.2002 | | | | | | **30.500.000** |  | | **30.500.000** | **7,36** | |  |
| **-Tatilya Eğlence Merkezi** Eğlence üniteleri, Otopark, TV Stüdyosu binası | | | | | | Istanbul, Büyükçekmece, II.Bölge, Beylikdüzü mevkii, 21 ada, 101, 102, 103, 105 ve 107 parseller | 28.06.2001 | **60.785.307** | | | | | 13.12.2002 | | | | | | **70.275.000** |  | | **70.275.000** | **16,97** | |  |
| **-Seven Seas Oteli** | | | | | | Antalya, Manavgat, Sorgun Köyü, Ayıgürü Mevkii, 52.699 m2 | 28.06.2001 | **38.214.780** | | | | | 18.11.2002 | | | | | | **42.660.000** |  | | **42.660.000** | **10,30** | |  |
| **-Solaris Plaza,** 6 katlı iş merkezi 30 Adet Bağımsız Bölüm | | | | | | Muğla, Marmaris, Kemeraltı Mah. Uzunyalı Mevkii, 1.116,33 m2 | 28.06.2001 | **6.491.120** | | | | | 18.11.2002 | | | | | | **7.430.000** |  | | **7.430.000** | **1,79** | |  |
| **Gayrimenkul Projeleri (Real Estate Projects)** |  | | | | | |  | **22.660.166** | | | | |  | | | | | | **42.200.000** | **0** | | **42.200.000** | **10,19** | | **8,80** |
| - İstanbul Kanyon Pojesi: Konut, Ofis, Sinema, Otopark | | | | | | 4.Levent-İstanbul | 24.01.2001 | 22.660.166 | | | | | 26.12.2002 | | | | | | 42.200.000 | 0 | | 42.200.000 | **10,19** | |  |
| **B MÜLKİYETE GEÇİRİLMEMİŞ VARLIKLAR (2) ( Assets which are not in company's ownership)** |  |  |  |  |  | | | | | | | | | | | | | | |  | |  |  | |  |
| Gayrimenkul Proje Avansları | | | | | |  |  |  | | | | |  | | | | | |  |  | |  |  | |  |
| Diğer Gayrimenkuller | | | | | |  |  |  | | | | |  | | | | | |  |  | |  |  | |  |
| **C MENKUL KIYMETLER (3) (SECURITIES)** |  |  | | | | | | **19.783.216** | | | | |  | | | | | | **20.995.050** |  | | **20.995.050** | **100** | | **4,38** |
| -Yatırım Fonu Katılma Belgesi | | | | | |  |  | 329.328 | | | | |  | | | | | | 335.159 |  | | 335.159 | 1,60 | |  |
| - Repo-Ters Repo | | | | | |  |  | 1.162.003 | | | | |  | | | | | | 1.163.356 |  | | 1.163.356 | 5,54 | |  |
| - Hazine Bonosu | | | | | |  |  | 18.216.071 | | | | |  | | | | | | 19.401.541 |  | | 19.401.541 | 92,41 | |  |
| - Hisse Senedi | | | | | |  |  | 75.814 | | | | |  | | | | | | 94.994 |  | | 94.994 | 0,45 | |  |
| **D=A+B+C TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ (TOTAL PORTFOLIO VALUE)** |  |  | | | | | | **228.750.780** | | | | |  | | | | | | **479.715.050** | **0** | | **479.715.050** |  | | **100** |
|  | | | | | |  |  |  | | | | | **D=A+B+C TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ** |  |  | | | | | | | **479.715.050** | TOTAL PORTFOLIO VALUE |  | |
|  | | | | | |  |  |  | | | | | **E** Hazır Değerler (Liquid Assets) |  |  | | | | | | | 5.274.644 |  | |  |
| **DİPNOT AÇIKLAMALARI** | | | | | |  |  |  | | | | | **F** Alacaklar ( Trade Receivables ) |  |  | | | | | | | 117.638 |  | |  |
| **(1)** Ekspertiz şirketince onaylı yasal ekspertiz raporunda yer alan (TL) değeridir. |  |  |  | | | | | | | | | | **G** Borçlar (Liabilities) |  | | | | | |  | | -29.751.369 |  | |  |
| Değerlemenin döviz cinsinden değeri üzerinden cari kurla değerleme yapılamaz. |  |  |  | | | | | | | | | | **H** Diğer Aktifler (Other Assets) |  |  | | | | | | | 3.692.414 |  | |  |
| **(2)** Ortaklık mülkiyetine geçirilmemiş gayrimenkuller ile gayrimenkul projeleri için |  |  |  | | | | | | | | | | **I=D+(E+F-G+H) NET AKTİF DEĞER** |  |  | | | | | | | 459.048.377 | NET ASSET VALUE |  | |
| portföy değeri sütununa sadece tablonun hazırlanış tarihine kadar yapılan ödemelerin |  |  |  | | | | | | | | | | **J PAY SAYISI** |  |  | | | | | | | 235.690.000.000 | NUMBER OF SHARES |  | |
| toplamı yazılır. | | | | | |  |  |  | | | | | **K=I/J PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ** |  |  | | | | | | | **1.948** | NET ASSET VALUE PER SHARE |  | |
| **(3)** Borsada işlem gören varlıklar değerleme gününde borsada oluşan ağırlıklı ortalama |  |  |  | | | | | | | | | |  | | | | | |  |  | |  |  | |  |
| fiyat ve oranlarla değerlenir. İki seans uygulanan borsalarda değerleme fiyatı ; ikinci |  |  |  | | | | | | | | | | **DİĞER BİLGİLER** |  | | | | | | OTHER INFORMATION |  | |  | |  |
| seans ağırlıklı ortalama fiyatı ve oranıdır. Değerleri bu şekilde belirlenemeyen borçlanma |  |  |  | | | | | | | | | | Alınan Krediler LOANS |  | | | | | |  | |  |  | |  |
| senetleri ve repolar ise son iş günündeki portföy değerlerine , sermaye piyasası aracının |  |  |  | | | | | | | | | | Rehin İpotek ve Teminatlar PLEDGE MORTGAGE AND GUARANTEES |  |  |  |  |  | | | | | | | |
| iç verim oranı üzerinden günlük bileşik faiz esasına göre hesaplanan faizin anaparaya |  |  |  | | | | | | | | | | Sigorta Tutarları AMOUNT OF INSURANCE ON REAL ESTATE PORTFOLIO |  |  | | | | | | | **290.065.545** |  | |  |
| eklenmesi suretiyle değerlenir. Diğerleri, alış değerleri veya en son borsa fiyatları ile değerlenir. |  |  |  |  | | | | | | | | | | | | | | |  |  | |  |  | |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Şirket'in başlıca ortakları ve sermaye payları aşağıda gösterilmektedir. |  | *The main shareholders and their participations in the equity capital are shown below.* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ortak Ünvanı** | **Tutar (Milyon TL)** | **Sermaye Payı (%)** |
| Share Holders | ***Amount (TL Million)*** | ***Share In Capital(%)*** |
| T.İş Bankası A.Ş | 145.378.245 | 61,68 |
| İzmir Demir Çelik Sanayi A.Ş. | 3.367.000 | 1,43 |
| Anadolu Hayat Sigorta .AŞ. | 3.205.384 | 1,36 |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş. | 2.525.250 | 1,07 |
| Camiş Madencilik A.Ş. | 6.734 | 0,00 |
| Camiş Sigorta Hizmetleri A.Ş. | 6.734 | 0,00 |
| Camtaş Düzcam Pazarlama A.Ş. | 6.734 | 0,00 |
| Nemtaş Nemrut Liman İşletmeleri A.Ş. | 6.734 | 0,00 |
| Halka Açık Kısım | 81.187.185 | 34,46 |
| TOPLAM /TOTAL | 235.690.000 | 100,00 |