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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KURULUŞ TARİHİ** | **:** | 06.08.1999 |
| **(Established in)** |  |  |
| **BAŞLICA FAALİYET ALANI** | **:** | GAYRİMENKULLERE, GAYRİMENKULE DAYALI SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA, GAYRİMENKUL PROJELERİNE, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA YATIRIM YAPMAK. |
| **(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** | **:** | DR.GÜRMAN TEVFİK |
| **(Board of Directors)** |  | BUKET HİMMETOĞLU |
|  |  | TURGAY TANES |
|  |  | İRFAN TUFAN KARAOĞLU |
|  |  | HALDUN BAYDAR |
| **TELEFON NO** | **:** | (212) 325 23 50 |
| **(Phone)** |  |  |
| **FAKS NO** | **:** | (212) 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)** |  | (National) |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ortaklığın 31.12.2003 tarihli portföy değer tablosu aşağıda verilmiştir. (Milyon TL) | | | **(The composition of the Company’s portfolio as of 31.12.2003 is shown below) (Million TL)** | | | | | | | | |
|  | **PORTFÖYDE YERALAN VARLIKLARIN TÜRÜ**  **(DEFINITIONS OF ASSETS IN 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 (REAL ESTATES) (1)** | |  | **208.967.564** |  | **524.895.000** | **0** | **524.895.000** |  |  |  |
|  | **Arsalar (Lands)** |  |  | **22.702.020** |  | **2.475.000** |  | **2.475.000** | **100,00** | **0,45** |  | |
|  | Arsa 1, İstanbul, Beşiktaş I.Bölge, Rumelihisarı | 981 Ada, 629,630,631,572 Parsel, 7.613 m2 | 28.12.1998 | 2.702.020 | 17.12.2003 | 2.475.000 |  | 2.475.000 | 100,00 |  |  | |
|  | **Binalar-Konutlar (Building-Residency)** |  |  | **183.605.378** |  | **450.070.000** | **0** | **450.070.000** | **100,00** | **81,92** |  | |
|  | -**Ankara İş Kulesi**, Ofis Katları, A, B ve C Blok | Kavaklıdere-Ankara 26.488 m2 | 25.12.1998 | **21.682.500** | 15.12.2003 | **88.820.000** |  | **88.820.000** | **19,73** |  |  | |
|  | **- İstanbul İş Kuleleri Kompleksi** |  |  | **31.914.321** |  | **202.350.000** |  | **202.350.000** | **44,96** |  |  | |
|  | -İş Kuleleri, KULE-2, Ofis Katları, 34 Kat | 4.Levent-İstanbul 28.135 m2 | 28.12.1998 |  | 16.12.2003 | 90.485.000 |  | 90.485.000 | 20,10 |  |  | |
|  | -İş Kuleleri, KULE-3, Ofis Katları, 34 Kat | 4.Levent-İstanbul 28.514 m2 | 28.12.1998 |  | 16.12.2003 | 88.270.000 |  | 88.270.000 | 19,61 |  |  | |
|  | -İş Kuleleri, Alışveriş Merkezi, 48 adet mağaza | 4.Levent-İstanbul 6.675 m2 | 28.12.1998 |  | 16.12.2003 | 15.640.000 |  | 15.640.000 | 3,48 |  |  | |
|  | -İş Kuleleri, Ticari Otopark, 500 Araç | 4.Levent-İstanbul | 28.12.1998 |  | 16.12.2003 | 7.955.000 |  | 7.955.000 | 1,77 |  |  | |
|  | **- Maslak Binası,** Ofis Katları, 17 Kat | Ayazağa-İstanbul 12.904,21 m2 | 14.05.2001 | **24.517.350** | 11.12.2003 | **32.900.000** |  | **32.900.000** | **7,31** |  |  | |
|  | **-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** | 18.12.2003 | **72.830.000** |  | **72.830.000** | **16,18** |  |  | |
|  | **-Seven Seas Oteli** | Antalya, Manavgat, Sorgun Köyü, Ayıgürü Mevkii, 52.699 m2 | 28.06.2001 | **38.214.780** | 18.12.2003 | **45.740.000** |  | **45.740.000** | **10,16** |  |  | |
|  | **-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** | 12.12.2003 | **7.430.000** |  | **7.430.000** | **1,65** |  |  | |
|  | **Gayrimenkul Projeleri (Real Estate Projects)** |  |  | **22.660.166** |  | **72.350.000** |  | **72.350.000** | **16,08** | **13,17** |  | |
|  | **Gayrimenkul Projeleri (Real Estate Projects)**  - İstanbul Kanyon Projesi | 4.Levent-İstanbul | 24.01.2001 | 22.660.166 | 16.12.2003 | 72.350.000 |  | 72.350.000 | 16,08 |  |  | |
|  | **B MÜLKİYETE GEÇİRİLMEMİŞ VARLIKLAR**  **(Assets which are not in company’s ownership) (2)** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
|  | Gayrimenkul Proje Avansları  (Real Estate Projects’s Advance Payments) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
|  | **C MENKUL KIYMETLER (SECURITIES) (3)** | |  | **24.131.957** |  | **24.483.995** |  | **24.483.995** | **100** | **4,46** |  | |
|  | -Yatırım Fonu Katılma Belgesi |  |  | 313.690 |  | 316.385 |  | 316.385 | 1,29 |  |  | |
|  | -Ters Repo |  |  | 55.005 |  | 55.034 |  | 55.034 | 0,22 |  |  | |
|  | - Hazine Bonosu (Treasury Bonds) |  |  | 23.668.268 |  | 23.911.030 |  | 23.911.030 | 97,66 |  |  | |
|  | - Hisse Senedi (Shares) |  |  | 94.994 |  | 201.545 |  | 201.545 | 0,82 |  |  | |
|  | **D=A+B+C TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ (TOTAL PORTFOLIO VALUE)** | |  | **233.099.521** |  | **549.378.995** | **0** | **549.378.995** |  | **100** |  | |
|  |  |  |  |  | **D=A+B+C TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ** | | | **549.378.995** | (TOTAL PORTFOLIO VALUE) | |  | |
|  | **DİPNOT AÇIKLAMALARI** |  |  |  | **E** Hazır Değerler (Liquid Assets) | |  | 13.689.991 |  |  |  | |
|  | **(1)** Ekspertiz şirketince onaylı yasal ekspertiz raporunda yer alan (TL) değeridir. | | | | **F** Alacaklar (Trade Receivables) | |  | 663.989 |  |  |  | |
|  | Değerlemenin döviz cinsinden değeri üzerinden cari kurla değerleme yapılamaz. | | |  | **G** Borçlar (Liabilities) | |  | -14.743.754 |  |  |  | |
|  | **(2)** Ortaklık mülkiyetine geçirilmemiş gayrimenkuller ile gayrimenkul projeleri için portföy değeri sütununa,sadece | | | | **H** Diğer Aktifler (Other Assets) | |  | 2.747.171 |  |  |  | |
|  | tablonun hazırlanış tarihine kadar yapılan ödemelerin toplamı yazılır. | | |  | **I=D+(E+F-G+H) NET AKTİF DEĞER** | | | 551.736.392 | (NET ASSET VALUE) | |  | |
|  | **(3)** Borsada işlem gören varlıklar değerleme gününde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyat ve oranlarla değerlenir. | | | | **J PAY SAYISI** | | | 235.690.000.000 | (Number Of Shares) | |  | |
|  | İki seans uygulanan borsalarda değerleme fiyatı; ikinci seans ağırlıklı ortalama fiyatı ve oranıdır. Değerleri bu şekilde | | | | **K=I/J PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ** | | | **2.341** | (NET ASSET VALUE PER SHARE) | |  | |
|  | Belirlenemeyen borçlanma senetleri ve repolar ise son iş günündeki portföy değerlerine, sermaye piyasası aracının | | | | DİĞER BİLGİLER | | | | **(OTHER INFORMATION)** | |  | |
|  | İç verim oranı üzerinden günlük bileşik faiz esasına göre hesaplanan faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlenir. | | | | Alınan Krediler (Loans) | | 0 | |  |  |  | |
|  | Diğerleri, alış değerleri veya en son borsa fiyatıları ile değerlenir. | | | | Rehin İpotek ve Teminatlar (Pledge, Mortgage and Guarantees) | | | |  |  |  | |
|  |  | | | | Sigorta Tutarları (Amount of Insurance on Real Estate Portfolıo) | | | | 349.924.837 |  |  | |
|  |  | | | |  |  |  |  |  |  |  | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Şirket'in 31.12.2003 tarihi itibariyle başlıca ortakları ve sermaye payları aşağıda gösterilmektedir. |  | The main shareholders and their participations in the equity capital, as of 31th of December 2003 are shown below. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ortağın Adı,Soyadı/Ünvanı** | **Sermaye Payı (TL)** | **Sermaye Oranı (%)** |
| **Share Holders** | **Amount (TL Million)** | **Share In Capital(%)** |
| Türkiye İş Bankası A.Ş. | 156.357.245 | 66,34 |
| İzmir Demir Çelik Sanayi A.Ş. | 3.367.000 | 1,43 |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 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 (Free Floating) | 70.208.185 | 29,79 |
| **TOPLAM / TOTAL** | **235.690.000** | **100,00** |