

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

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA
EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

I- Şirket Profili	1
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	1
• Yönetim ve Denetim Kurulu	2
• Kar Dağıtım Politikası ve 2008 Yılı Karının Dağıtımı	3
II- 1 Ocak 2009 – 31 Aralık 2009 Döneminin Değerlendirilmesi	3
III- Yönetim Kurulu Faaliyetleri	7
IV- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	9
• Şirket Portföyü	9
• Portföy Tablosu	11
• Portföy Net Aktif Değeri	12
V- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	13
VI- Mali Tablolar	15
VII- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	16
VIII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	18
IX- Diğer Konular	21

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 34330 4.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 iştirak 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, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31.12.2009 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir;

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	450.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	31.987.767	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	21.477.366	4,77
İş Net Elektronik Bilgi Ürt.Dağ.Tic.ve İletişim Hizm. A.Ş.	5.965.424	1,33
Diğer	11.684.844	2,60
Halka Açık Kısım	188.827.329	41,96
Toplam	450.000.000	100,00

Şirketin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 450.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 642.857,14 TL'lik bölümü A grubu ve 449.357.142,86 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.

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

Yönetim ve Denetim Kurulu

Şirketimizin Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, Kurulun üyeleri ortaklar olağan genel kurul toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmektedir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı - Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Adnan Bali	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Turgut Sungur	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımsız Üye
Haldun Baydar	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Sırrı Erkan ¹	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	-

¹ Yönetim Kurulumuzun 18.06.2009 tarihinde yapılan toplantısında, Yönetim Kurulu Üyeliğinden 12.06.2009 tarihinde istifa eden Sn.Sezai Sevgin'in yerine, ilk olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketimizin Denetim Kurulu 3 üyeden oluşmakta olup, üyeler 1 yıl süreyle görev yapmak üzere ortaklar olağan genel kurul toplantısında seçilmektedir.

2008 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, Denetim Kurulu üyeliklerine; Süleyman H.Özcan, Nil Sepetçi ve Burak Sezercan seçilmişlerdir.

Kar Dağıtım Politikası ve 2008 Yılı Karının Dağıtımı

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri ve Tebliğleri çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Ana sözleşmemizde dağıtılabilir kardan Sermaye Piyasası Kurulunca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir. Yönetim Kurulumuz, Genel Kurulumuzun onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde,

1. Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
2. Şirketimizin karlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurula teklif edilmesi esasına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

2008 yılı net dönem karı üzerinden, ortaklarımıza, çıkarılmış sermayemizin %5'i oranında (brüt=net) 22.500.000 TL nakit temettü ödenmiş olup, dağıtılan nakit temettü tutarı ilgili yıla ait dağıtılabilir karın yaklaşık olarak %45'ine karşılık gelmektedir.

II- 1 OCAK 2009 – 31 ARALIK 2009 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

Sermaye Piyasası Kurulu 31.12.2009 tarihinde Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i yayımlamış olup, söz konusu Tebliğ ile yapılan önemli değişiklikler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

- Asgari halka açıklık oranı %49'dan %25'e indirilmiştir.
- Ayni sermayeyi temsil eden payların nama yazılı olması zorunluluğuna ilişkin düzenleme kaldırılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- Halka açık şirketlerin GYO'ya dönüşebilmelerine izin verilmiştir.
- Ortaklıkların, sermaye büyüklüğünden bağımsız olarak kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içerisinde, sermayelerinin %25'ini halka arz etmeleri zorunlu hale getirilmiştir. Payların ihraç edileceği piyasalarda önemli olumsuzlukların çıkması halinde ortaklığın başvurusu üzerine halka arz süresinin uzatabileceğine ilişkin hüküm Tebliğden çıkarılmıştır.
- Seri:VI No:26 sayılı Tebliğin yayım tarihinden önce GYO statüsünü kazanmış ortaklıkların, söz konusu tarihten önce kendilerine tanınan süreler içinde çıkarılmış sermayelerinin %25'ini halka arz edebilmelerine imkan tanınmıştır.
- Lider sermayedar sayısını artırabilmek amacıyla, lider sermayedarların, ortaklığın faaliyet konusu ile yakından ilgili alanlarda (inşaat, hukuk, finans...vs.) en az 3 yıl tecrübeli olmasına ilişkin zorunluluk kaldırılmıştır.
- GYO yönetim kurulu üyelerinin tamamı için aranan "en az 3 yıllık tecrübe şartı", yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunda aranacak şekilde değiştirilmiştir.
- Ortaklıkların, üzerlerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takdiyat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve benzer nitelikteki gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapabileceklerine ilişkin düzenleme yapılmıştır.
- Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve üzerinde ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde, tesis edilen ipotek bedelinin arsa bedelinin %50'sini geçmemesi ve proje geliştirilecek ipotekli arsaların toplam ipotek bedelinin ortaklık net aktif değerinin %10'unu geçmemesi şartıyla proje geliştirilmesi mümkün kılınmıştır.
- Tapu siciline şerhi zorunlu sözleşmeler arasına; kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmeler dahil edilmiştir.
- Ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerinde, ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilebilecek proje türlerine hasılat paylaşımı yapılan projeler eklenmiş olup, gerek kat karşılığı gerekse hasılat paylaşımı yapılan projelerde arsanın ortaklığa devri halinde de arsa sahibi lehine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilebilmesi mümkün kılınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- Ortaklıkların her yıl sonunu takip eden 1 ay içerisinde, portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketini ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme şirketini yönetim kurulu kararı ile belirlemelerine ilişkin zorunluluk getirilmiş, söz konusu şirketlerin ancak gerekçe göstermek ve Kurul onayı almak şartıyla değiştirilebileceği hükme bağlanmıştır.
- Yurt dışındaki gayrimenkullerin alım satımlarında Kurul tarafından listeye alınmış şirketlerle çalışma zorunluluğu bulunmadığına ilişkin istisna, söz konusu gayrimenkullerle ilgili tüm değerlendirme işlemlerini kapsayacak şekilde genişletilmiştir.

Ekonomik Gelişmeler:

2009 yılının ilk yarısında etkisini artıran kriz sebebiyle ülke ekonomilerinde yaşanan durgunluk ve piyasalarda meydana gelen düşüşler, gerek uygulanan genişleyici para ve maliye politikaları gerekse dünya ekonomisinde toparlanmaya ilişkin sinyallerin alınmasıyla yılın son çeyreğinde yerini ekonomik aktivitede artışa ve piyasalarda normalleşmeye bırakmıştır.

Söz konusu dönemde, ekonomik aktivitedeki toparlanma finansal piyasalarda yaşanan yükselişlere göre daha zayıf bir görünüm sergilemiştir. Ancak, genişleyici para politikalarının devam edip etmeyeceğine ilişkin belirsizlik, 2010 yılında finansal piyasalar üzerinde baskı yaratabilecek unsurların başında gelmektedir.

Diğer yandan dünya ekonomisi, 2010 yılına ekonomik canlanmanın artarak devam edeceği yönünde beklentilerle girmekte olup, gelişmiş ekonomilere göre krizden daha az etkilenmiş olan gelişmekte olan ülke ekonomilerinin, dünya ekonomisinin büyüme sürecine katkısının önemli oranda olacağı düşünülmektedir.

ABD ekonomisine baktığımızda; tüketim harcamalarının düşük seyrini devam ettirmekte olduğu görülmekte ve öngörülen seviyelere yükselemeyen konut fiyatları ile beklentilerin altında kalan tüketici güveni verisinin de ABD'nin ekonomik toparlanma sürecine girmesini bir süre daha erteleyeceği düşünülmektedir.

Ülke olarak ihracatımızın büyük bir bölümünü gerçekleştirdiğimiz Avrupa bölgesinde ise, ekonomik büyümeye ilişkin pozitif veriler gözlenmekle birlikte, özellikle son dönemde bazı üye ülkelerde kamu borçlarının sürdürülebilirliğine ilişkin ortaya çıkan endişeler ve bu sebeple uluslararası derecelendirme kuruluşlarınca yapılan not azaltımları mali yapıya ilişkin belirsizlikleri artırarak beklentileri de olumsuz yönde etkilemektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ülkemiz özelinde bakılacak olursa, 2009 yılının, iç talebi canlandırmaya yönelik politikaların izlendiği bir yıl olduğu görülmektedir. Merkez Bankası tarafından yapılan faiz indirimleri sayesinde artan kredi talebi, üretim ve tüketim harcamalarını artırarak ekonomik aktiviteye katkı sağlarken, yıl içinde çeşitli sektörlerde yapılan vergi indirimleri de ilgili sektörlerin performanslarına destek olmuştur.

Öncü göstergeler başta olmak üzere, önemli piyasa verilerinde yaşanan iyileşme, ekonomik daralmanın hız kesmesini sağlarken, artmaya devam eden işsizlik oranı ekonomide canlanmanın yavaş ve kademeli olacağını desteklemektedir.

Geride bıraktığımız dönemde çeşitli sektörlerde yaşanan daralma ivme kaybederken, ekonominin lokomotiflerinden sayılan inşaat sektörü hızla daralmaya devam etmiştir. Diğer yandan, dönem içinde gerçekleşen doğrudan yatırımların önemli bir bölümünün gayrimenkul yatırımlarından oluştuğu görülmektedir. Bu kapsamda, gerek büyüme potansiyeli gerekse ekonomiye ve istihdama olan büyük katkısı ile inşaat sektörünün canlandırılması önem arz etmektedir. Yıl içinde yapılan vergi indirimleri sektörde dönemsel olarak olumlu bir hava yaratmış olsa da, büyümeyi başlatacak kalıcı bir toparlanmadan bahsedebilmek için uzun vadeli teşvik ve önlemlerin alınması gerektiği düşünülmektedir.

Yıl içerisinde durgun seyreden gayrimenkul sektöründe, en büyük hareketlilik konut sektöründe yaşanmış, düşen faiz oranları ve dönemsel vergi indirimleri ile birlikte artan konut talebi, bu canlanmada etkili olmuştur. Talepteki bu artış, arz fazlası bulunan sektörde rekabetin de kuvvetlenmesine neden olmuş, pozitif sinyallere rağmen, konut üreticileri satışlarını güçlendirmek amacıyla reklam ve promosyonlara devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde, konut fiyatlarında bölgesel bazlı artışlar olabileceği düşünülmekle birlikte, sektör genelinde geçmiş yıllardaki gibi dramatik artışların olmayacağı tahmin edilmektedir.

Gayrimenkul sektöründe kısmi canlanmadan bahsedebileceğimiz bir diğer sektör perakende sektörü olup, alışveriş merkezleri(AVM) yatırımı ve AVM'lerin performansına ilişkin yayımlanan göstergeler bu canlanmayı desteklemektedir. Sektördeki toplam arza ilişkin veriler, yılın yeni yatırımlar açısından durgun geçtiğini ve sadece inşaatı yıl içinde tamamlanan AVM'lerin faaliyete geçebildiğini göstermektedir. Diğer yandan, faaliyet gösteren mevcut AVM'lerin ziyaretçi sayılarında ve buna bağlı olarak da cirolarında, özellikle yılın son döneminde artışlar yaşanmıştır. Ekonomiye ilişkin büyüme beklentilerine paralel olarak perakende sektörünün de yıl içerisinde toparlanmaya başlayacağı öngörülmekte ve özellikle yabancı yatırımcılar tarafından geliştirilmesi planlanan büyük ölçekli perakende yatırımlarının, sektörü tekrar öne çıkaracağı düşünülmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı 27.03.2009 tarihinde gerçekleştirilmiş ve 2008 yılı net dönem karı üzerinden, ortaklarımıza, çıkarılmış sermayemizin %5'i oranında 22.500.000 TL tutarında nakit temettü ödenmiştir. Dağıtılan nakit temettü tutarı ilgili yıla ait dağıtılabılır karın yaklaşık olarak %45'ine karşılık gelmektedir.

2009 yılı içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 22/4. maddesi gereğince, özel durum açıklamalarını yapmakla sorumlu kişiler belirlenerek kamuya duyurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun yayımlamış olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri, SPK'nın Seri:VIII, No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" ve ilgili diğer düzenlemeleriyle asgari olarak uyumlu hareket etmek suretiyle kamunun zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesini sağlamak amacıyla "Şirket Bilgilendirme Politikası" revize edilerek kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Haziran ayı içerisinde, tapuda İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi F21D24D4B Pafta, 21 ada, 110 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine ECE / GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmesine karar verilmiştir. Söz konusu karara istinaden, Haziran ayı içerisinde tapuda üst hakkı tesisi gerçekleştirilerek üst hakkının transferine ilişkin belirlenen 13 milyon ABD Doları tutarındaki bedelin ikinci taksidi olan 6.5 milyon ABD Doları + KDV tahsil edilmiştir. Arsa üzerinde "bölgesel alışveriş merkezi" projesi geliştirilecek olup, doğrudan yatırım ECE-GGP ortaklığı tarafından gerçekleştirilecektir.

Ekim ayı içerisinde, mülkiyeti Paşabahçe Cam Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketine ait, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kanlımandıra Mevkii, tapunun 20 pafta, 1329 nolu parselinde kayıtlı 53.200 m² yüz ölçümlü arazi ile üzerinde yer alan taşınmazın proje geliştirmek amacıyla 22.525.000.-TL bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin tapu devir tarihinde ödenmesine oy birliği ile karar verilmiştir. Söz konusu karara istinaden, 14 Ekim 2009 tarihinde taşınmazın alımına ilişkin 22.525.000-TL tutarındaki ödeme yapılmış ve tapu işlemleri tamamlanarak taşınmazın mülkiyeti Şirketimize intikal etmiştir. Detayları henüz netleşmemekle birlikte, taşınmaz üzerinde ticari gayrimenkul projesi geliştirilmesine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

Ayamama Deresi'nin taşkınları sonucu oluşabilecek kayıpların önlenmesine yönelik İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen çalışmalar kapsamında portföyümüzde bulunan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Basın Ekspres Yolu Caddesi'nde konumlu Güneşli Operasyon

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Hizmet Binası'na ait yarı açık katlı otoparkın bir kısmının, 2 adet fiber güvenlik kulübesinin, 4 adet bağımsız klima ünitesinin, 2 adet su arıtma ünitesinin, çelik karkas arşiv binasının, trafo ve jeneratör binasının bir kısmının yıkılması talep edilmiştir. Yıkıma konu yerler, ana taşınmaz (operasyon binası) dışında olup, rapor tarihi itibarıyla yıkım işlemleri tamamlanmış ve Şirketimizin söz konusu yıkım işleminden kaynaklı herhangi bir kira kaybı söz konusu olmamıştır.

İzmir İli, Konak İlçesinde bulunan ve mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olan 18.392 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan karma proje ile ilgili olarak mimari projeler hazırlanmış olup, proje izinlerine ilişkin yasal prosedürün tamamlanmasını müteakip proje inşaatına başlanması planlanmaktadır.

Şirketimizin karma proje geliştirmek üzere portföyüne dahil ettiği İstanbul, Altunizade (Üsküdar İlçesi) arsası üzerinde geliştirilmesi planlanan proje ile ilgili olarak yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

Aralık ayı içerisinde, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesinde bulunan ve 19.06.2009 tarihinde ECE/GGP Gayrimenkul ve İnşaat Geliştirme A.Ş. lehine üzerinde üst hakkı tesis edilen F21D24D4B pafta, 21 ada, 110 parselde kayıtlı taşınmaz ile F21D24D4B pafta, 21 ada, 109 parselde kayıtlı Real Hipermarket Binası üzerinde, ECE-GGP Gayrimenkul ve İnşaat Geliştirme A.Ş. lehine ön alım hakkı tesis edilmesine ve ön alım hakkı sözleşmesi imzalanmasına oy birliği ile karar verilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla, ön alım hakkının tesisine yönelik işlemlere devam edilmektedir. Tesis edilecek ön alım hakkı satışa ilişkin herhangi bir bedel taahhüdü anlamına gelmeyip, Şirketimizin portföyünde bulunan Real Hipermarketi veya 110 parselde kayıtlı taşınmazı satmak istemesi halinde, ECE-GGP ortaklığına söz konusu taşınmazları diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkı tanınmaktadır.

Aynı ay içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırılmış olup, değerlendirme sonuçlarına 31.12.2009 tarihli portföy tablosunda yer verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü

Şirket portföyü, mevcut durum itibarıyla gayrimenkuller, iştirakler ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

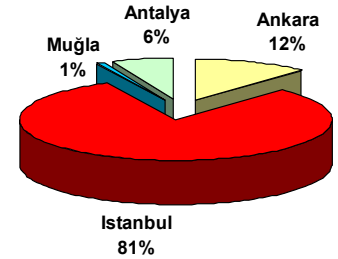
31.12.2009 tarihli portföy tablomuza göre toplam portföy değerimiz geçen yıl sonuna göre %6,9 oranında artarak 1.296 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	2008 / IV	2009 / I	2009 / II	2009 / III	2009 / IV
Gayrimenkuller Toplamı	1.111.315	1.111.315	1.111.315	1.111.315	1.165.090
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	101.244	110.644	121.926	138.315	130.566
İştirakler	50	50	50	50	50
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.212.609	1.222.009	1.233.291	1.249.680	1.295.706

Şirketimizin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %90'ı gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımlarımız kira geliri elde edilen taşınmazlar ile proje geliştirmek üzere satın alınan arsalandan oluşmaktadır.

Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın ekspertiz değeri bazında dağılımı; %50'si ofis, %37'si alışveriş merkezi, %5'i otel ve %7'si arsa şeklindedir.

Şirketimizin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerimizin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %81, Ankara %12, Antalya %6 ve Muğla %1 şeklindedir.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira geliri elde edilen taşınmazlar:

İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde bulunan; toplam 56.645 m ² brüt alana sahip iki ofis kulesi, 48 adet bağımsız bölüme sahip Kule Çarşısı Alışveriş Merkezi ile 479 araç kapasiteli otopark
Ankara İş Kulesi	Ankara İli, Çankaya İlçesinde bulunan; 26.488 m ² brüt alana sahip, 3 blok ve toplam 29 kattan oluşan ofis binası
Maslak Binası	İstanbul İli, Şişli İlçesinde bulunan; 12.904 m ² brüt alana sahip, toplam 12 kattan oluşan ofis binası
Seven Seas Oteli	Antalya İli, Manavgat İlçesinde bulunan; 52.699 m ² kapalı alana sahip, denize sıfır konumlu, 5 yıldızlı, toplam 358 oda ve 861 yatak kapasiteli otel
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muğla İli, Marmaris İlçesinde bulunan; 3.172 m ² net alana sahip, 30 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	Ankara İli, Altındağ İlçesinde bulunan; 6.194 m ² brüt alana sahip ofis binası
Antalya-Banka Hizmet Binası	Antalya İli, Merkez İlçesinde bulunan; 3.353 m ² brüt alana sahip ofis binası
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	Ankara İli, Çankaya İlçesinde bulunan; 5.175 m ² brüt alana sahip ofis binası
Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul İli, Şişli İlçesinde bulunan; 38.940 m ² net alana sahip, 152 adet mağazadan oluşan ve %50 hissesi Şirketimize ait olan alışveriş merkezi
Real Hipermarket Binası	İstanbul İli, Esenyurt İlçesinde bulunan; 53.479 m ² kapalı alana sahip hipermarket binası
Sirkeci Banka Hizmet Binası	İstanbul ili, Fatih ilçesinde bulunan; 4.170 m ² brüt alana sahip ofis binası
Güneşli-Operasyon Hizmet Binası	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde bulunan; 20.805 m ² brüt alana sahip ofis binası

Proje geliştirmek üzere iktisap edilen arsalar:

Levent Arsası	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde bulunan İş Kuleleri Kompleksi önünde yer alan 7.613 m ² alana sahip arsa
Esenyurt -110 nolu parsel	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesinde bulunan Real Hipermarket binasının çevresindeki 62.343,69 m ² alana sahip parsel (ECE-GGP lehine üst hakkı tesis edilmiştir)
Üsküdar Arsası	İstanbul İli, Üsküdar İlçesinde bulunan, 32.082 m ² alana sahip arsa
Kartal Arsası	İstanbul İli, Kartal İlçesinde bulunan, 77.327 m ² alana sahip arsa
Tuzla Arsası	İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan 53.200 m ² alana sahip arsa

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İştirakler:

Şirketimiz, Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.'ye %50 oranında ortaktır. Dönem içinde yeni bir iştirak yatırımı yapılmamıştır.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı - 31.12.2009		
Döviz Varlıklar	77.500.973	59,36%
<i>Vadeli Döviz Tevdiat</i>	77.500.973	59,36%
TL Varlıklar	53.064.970	40,64%
<i>Vadeli TL Mevduat</i>	37.197.076	28,49%
<i>Devlet Tahvili-Hazine Bonosu</i>	15.447.270	11,83%
<i>Yatırım Fonu</i>	420.513	0,32%
<i>Ters-repo</i>	111	0,00%
Genel Toplam	130.565.943	100%

Portföy değerimizin yaklaşık %10'luk bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 130.565.943 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %59'luk bölümü döviz tevdiat hesaplarından, %28'lik kısmı TL mevduattan, %12'lik kısmı devlet tahvilinden, kalan kısım ise B Tipi yatırım fonu katılma belgesi ve ters-repo işleminden oluşmaktadır.

Döviz tevdiat hesapları bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kuru ile, devlet iç borçlanma senetleri ağırlıklı ortalama fiyat ile, yatırım fonu ise bilanço tarihinde ilan edilen birim pay değeri ile değerlendirilmektedir. Portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

Portföy Tablosu

Üsküdar(Altunizade) arsasında geliştirilecek projeye ilişkin izin sürecinin devam ediyor olması sebebiyle, söz konusu arsa 31.12.2009 tarihli portföy tablosunda "Arsalar" bölümünde yer almaktadır. Söz konusu arsa, ilgili proje izinlerinin alınmasını müteakip inşaatın başlamasıyla birlikte "Gayrimenkul Projeleri" arasında gösterilecektir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İzmir’de geliştirilecek projenin arsası ile ilgili olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. ile satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu arsanın mülkiyeti henüz Şirketimize geçmemiş olup, imzalanan satış vaadi sözleşmesi kapsamında ödenen tutar (arsa bedelinin yarısı) portföy tablosunda “Diğer Aktifler” kaleminde yer almaktadır. Söz konusu arsa üzerinde konut ve alışveriş merkezinden oluşan çok amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Yapılan anlaşma çerçevesinde; proje bünyesinde yapılacak konutların satılması halinde satışlardan elde edilecek net karın, kiralanması halinde ise kiraya verilmesinden elde edilen net gelirin Banka ile yarı yarıya paylaşılması; yapılacak alışveriş merkezinin ise kiraya verilmesi ve gelirlerinin tamamının Şirketimize ait olması ve alışveriş merkezinde yer alacak brüt 400 m²’lik bir bağımsız bölümün 10 yıl süre ile bedelsiz olarak Türkiye İş Bankası A.Ş.’nin tasarrufuna bırakılması öngörülmektedir.

Portföy tablosunda “ECE/GGP ve Çevre Parseller” adı altında yer alan Esenyurt-110 nolu parselin üst kullanım hakkı, üzerinde alışveriş merkezi projesi geliştirmek üzere 72 yıllığına ECE/GGP ortaklığına devredilmiş olup, üst hakkının transferine ilişkin belirlenen 13 milyon ABD Doları bedel tahsil edilmiştir. Alışveriş merkezinin faaliyete geçmesi ile birlikte, üst hakkı kirasının tahsiline başlanacaktır. “ECE/GGP ve Çevre Parseller” altında gösterilen ve üst hakkına konu edilmeyen parsellerin toplam büyüklüğü 747,3 m²’dir. Parsellerden birinin üzerinde trafo olması nedeniyle söz konusu parseller tevhid işlemine konu edilememiş olup, üst hakkına konu parsel komşu olmaları ve alan olarak küçük olmaları sebebiyle portföy tablosunda 110 parselde birlikte gösterilmiştir.

Geçtiğimiz üç aylık dönemde portföye dahil edilen ve İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan toplam 53.200 m² arsa alanına sahip olan taşınmaz atıl durumdaki porselen fabrikası ve arazisinden oluşmaktadır. Taşınmazın mevcut hali ile kullanımı söz konusu olmayıp, üzerinde gayrimenkul projesi geliştirmek amacıyla portföye dahil edilmiştir. Proje geliştirilinceye kadar “Arsalar ve Araziler” bölümünde gösterilecektir.

Kanyon Alışveriş Merkezi müşterek mülkiyetimizde bulunduğundan, portföy tablosunda verilen m² büyüklükleri, kira gelirleri ve ekspertiz değerleri Şirketimize düşen payı ifade etmektedir.

Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketimizin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Aralık 2008	Mart 2009	Haziran 2009	Eylül 2009	Aralık 2009
Portföy Net Aktif Değeri (Bin TL)	1.176.269	1.175.046	1.184.348	1.203.292	1.250.325
Pay Başı Net Aktif Değeri (TL)	2,61	2,61	2,63	2,67	2,78

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

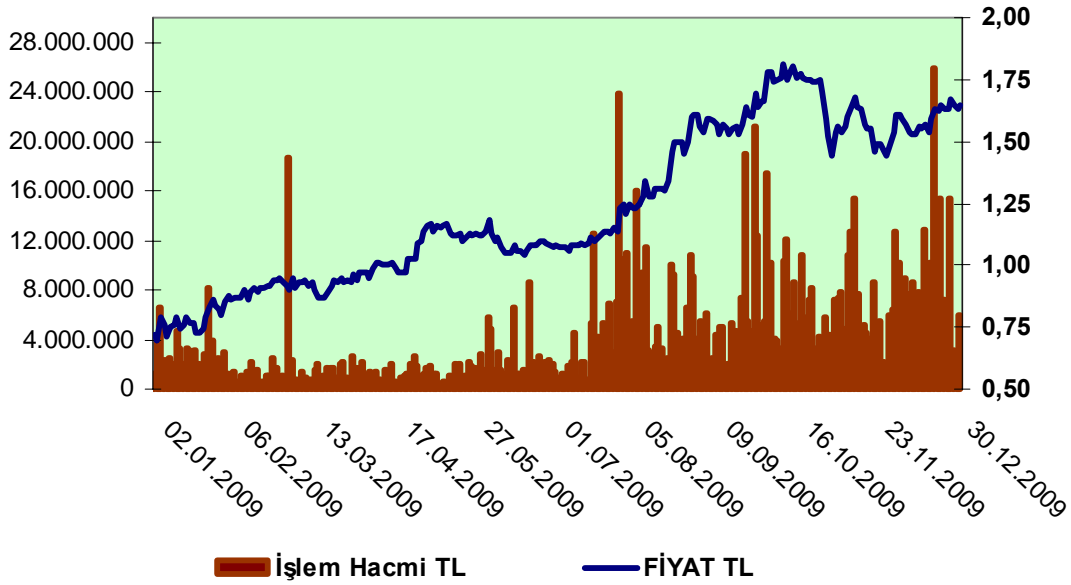
31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

İMKB'nin 17.09.2009 tarih ve 307 sayılı genelgesi çerçevesinde; menkul kıymet yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıkları hisse senetlerinin, borsa yatırım fonları katılma belgelerinin, İMKB'de işlem görmesine karar verilen varantların ve diğer yapılandırılmış ürünlerin işlem göreceği kot içi pazar niteliğinde "Kurumsal Ürünler Pazarı" (KÜP) kurulmuştur. KÜP ile söz konusu ürünlerin özel bir pazarda işlem görebilmeleri, fiyatlarının düzenli ve şeffaf bir piyasada, rekabet koşulları içerisinde oluşması amaçlanmaktadır. Hisse senedimiz, 13.11.2009 tarihinden itibaren KÜP'te işlem görmeye başlamıştır. KÜP'te işlem gören şirketler, gerekli koşulları sağlamaları halinde İMKB'nin 100, 50 ve 30 Endekslerine dahil olmaya devam edecektir.

01.01.2009-31.12.2009 dönemi içinde hisse senedimizin günlük ortalama işlem hacmi, 4.290.012 TL olarak gerçekleşirken, 2008 yılı (Ocak-Aralık 2008) günlük ortalama işlem hacmine göre yaklaşık %85 oranında artış göstermiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (01.01.2009 - 31.12.2009)



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

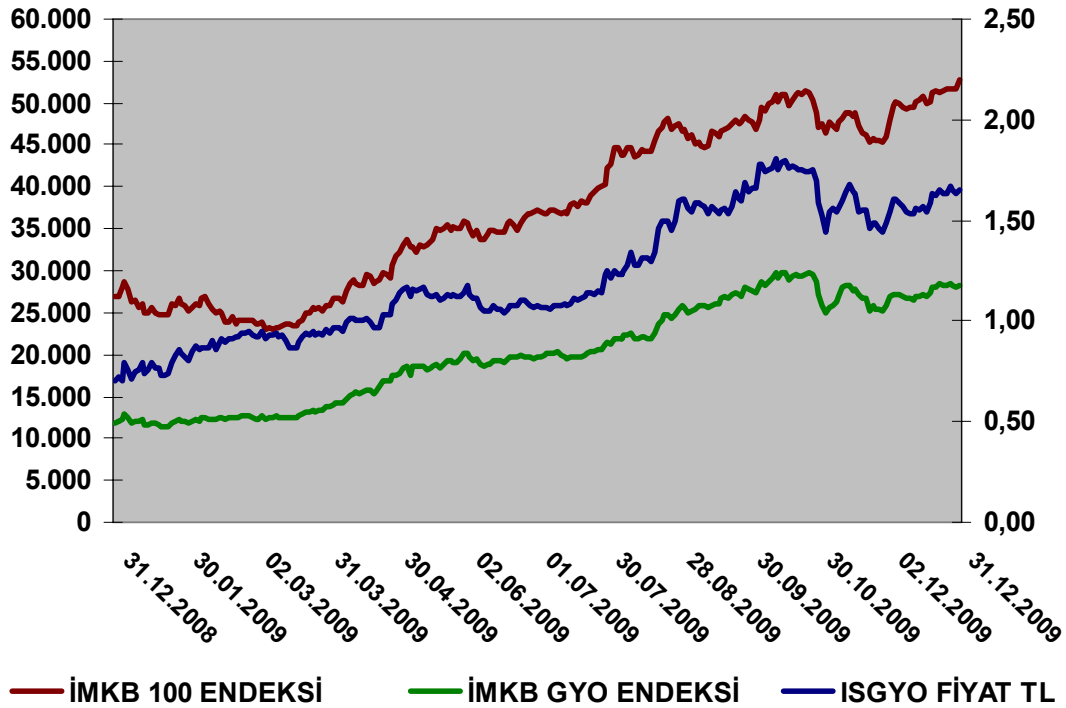
31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2008	2.315.088	0,70
Ocak-Mart 2009	2.181.515	0,96
Nisan-Haziran 2009	1.863.667	1,07
Temmuz-Eylül 2009	5.785.856	1,64
Ekim-Aralık 2009	7.266.755	1,65

31.12.2009 tarihi itibarıyla, 2008 yıl sonu kapanış verilerine göre İMKB 100 Endeksi yaklaşık olarak %97 oranında, İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %138 oranında ve hisse senedimiz ise %150 oranında değer kazanmıştır.

Hisse senedimizin 31.12.2009 tarihli son seans ağırlıklı ortalama fiyatı 1,66 TL olup, aynı tarihli pay başı net aktif değerimiz ise 2,78 TL'dir. 31.12.2009 tarihi itibarıyla hisse senedimiz ağırlıklı ortalama fiyatına göre yaklaşık olarak %40 oranında iskontolu işlem görmektedir.

İMKB 100, İMKB GYO ve ISGYO FİYAT ENDEKSİ



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Borsada işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 31.12.2009 tarihi itibarıyla piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	ABD Doları (milyon)
Akmerkez GYO	302,5
Alarko GYO	98,3
Atakule GYO	76,4
Doğuş Ge GYO	71,0
Egs GYO	13,9
İş GYO	493,1
Nurol GYO	22,4
Özderici GYO	9,3
Pera GYO	36,3
Sağlam GYO	32,7
Sinpaş GYO	613,7
Vakıf GYO	58,3
Y ve Y GYO	12,6
Yapı Kredi Koray GYO	51,3
Sektör Toplam Piyasa Değeri	1.891,8

VI- MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No:29) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır.

31.12.2009 tarihli mali tablo verilerine göre, aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre %4,6 oranında artarak 1.011,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %94, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %6'dır.

31.12.2009 tarihi itibarıyla 60.075.353 TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %60'lık kısmı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'den devralınan İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (36 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Kartal arsası üzerinde kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirilmesi durumunda, söz konusu borç proje hasılat tutarından karşılanmak suretiyle ödenecektir. Toplam borcun yaklaşık %26'lık bölümü,

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İstanbul-Esenyurt 110 no.lu parsel üzerinde alışveriş merkezi projesi geliştirecek olan ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'den üst hakkı tesisi karşılığında tahsil edilen tutardan, yaklaşık %6'lık bölümü ise Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

31.12.2009 itibarıyla net dönem karımız, geçen yıl sonuna göre (31.12.2008) %14 oranında artarak 60.299.202 TL olarak gerçekleşmiştir. Kira gelirlerimiz geçen yıl sonuna göre yaklaşık %17 oranında artış göstermiştir.

VII- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirketimizde, risk yönetimi ile iç denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi faaliyetleri risk yönetimi birimi ve personeli tarafından, iç kontrol faaliyetleri ise iç denetim ve kontrol birimi ve personeli tarafından yürütülmektedir.

İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü, Şirketin tüm faaliyetlerini kapsayan denetim ve kontrol işlevini gerçekleştirmektedir. Söz konusu Müdürlük, Şirketin faaliyetleri ile ilişkili risklerin ilgili mevzuat ve uluslararası standartlar çerçevesinde yürütülen iç denetim ve kontrol faaliyetleriyle, Şirketin faaliyetlerinin ve bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin yeterlilik ve etkinliğini değerlendirmek ve sonuçları raporlamakla görevli olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Risk odaklı olarak faaliyetlerini planlayan ve yürüten Müdürlük, yüksek riskli alanların süreklilik arz edecek şekilde kontrol edilmesine ve sorunların hızlı bir şekilde çözülmesinin sağlanmasına yönelik faaliyet göstermektedir.

İç denetim ve kontrol faaliyetleri, faaliyetlerle ilgili belirlenen tüm finansal ve operasyonel risklerin sürekli olarak kontrol altında tutulacak şekilde organize edilmiştir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, görev tanımları, yetki ve limitler yazılı olarak belirlenmiş olup, riskler paralelinde sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, faaliyet bazındaki risklere cevap verebilen gerekli kontrolleri içermektedir. Faaliyet bazındaki işlevsel görev ayrımları, işlem yapma ve onay yetkileri, işlem sonrası kontroller ve işleme özgü diğer kontroller ile faaliyet ve işlemlerin devamlı surette etkin, doğru, düzenli ve güvenli bir biçimde yürütülmesi sağlanmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

"Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü" 2005 yılından itibaren faaliyet göstermekte olup, söz konusu Müdürlük, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda sırasıyla Şirket üst yönetimine, Şirket Risk Komitesine ve Yönetim Kuruluna raporlama yapmaktadır.

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin 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 rapor tarihi itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %90'ını oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Rapor tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerimizin %10'unu oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar, şirket fonlarının yatırım harcamalarına yönlendirilinceye kadar para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu yatırımlarla bütünleşik risk piyasa riski olup, faiz, kur, hisse senedi fiyatlarında meydana gelebilecek değişimler sonucu oluşan zarar ihtimalini ifade etmektedir.

Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, yönetimin belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Genel olarak şirketin taraf olduğu mal ve hizmet alım/satımına ilişkin sözleşmelerde, sözleşmenin karşı tarafının sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen, zamanında yerine getirememesinden dolayı şirketin karşılaşılabileceği durumu ifade eden kredi riski, daha çok şirketin alacaklarından doğabilmektedir. Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları oluşturmaktadır. Nitelikli

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU kiracı portföyü ve kiracılara uygulanan scoring sistemi ile kredi riski en aza indirilmekte ve alacaklar yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılmaktadır.

Likidite riski, şirketin nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir. Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.

Likidite riski, yönetimin belirlediği politikalar çerçevesinde ölçülmekte olup, rapor tarihi itibarıyla Şirketin cari likidite oranı asgari likidite oranının üzerindedir.

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

İşletmeci Şirket

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camış Yatırım Holding A.Ş.	8,97
Diğer	4,70
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi
Ödenen Ücret	Otopark dışındaki yerler için m ² bazında işletme gideri kiracılar ve bir kısım yerler için sözleşmeye bağlı olarak İŞGYO tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri işletmeci şirket tarafından fatura edilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy Yönetim Şirketi

Unvanı	İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	70
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	20
Diğer	10
Faaliyet Konusu	Portföy yönetimi
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	Yıllık bazda sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden 1 yıl süre ile uzatılmaktadır. İlk sözleşme tarihi: 04.01.2007 Son yenileme tarihi:02.01.2009
Hizmet Kapsamı	Yatırımcı(İŞGYO) tarafından belirlenen limitler dahilinde sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimi
Ödenen Ücret	3 aylık dönemler itibarıyla ortalama portföy değeri üzerinden üç aylık onbinde 5 portföy yönetimi komisyonu + Nisbi getiri üzerinden performansına bağlı komisyon (Nisbi getiri: portföyün dönem sonu getirisi ile karşılaştırma ölçütünün dönem sonu getirisi arasındaki fark)

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
Ödenen Ücret	İşlem bazında ödenmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ekspertiz Şirketleri

Unvanı	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeği Payı %
Baysal ULUSOY	9,33
Mustafa Kıvanç KILVAN	30
Serdar ERGÜN	30
Nadir ERTÜRK	30
Arife Neşe ERGÜN	0,67
Faaliyet Konusu	Her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek; yanı sıra her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	24/05/2005
Hizmet Kapsamı	İŞGYO tarafından belirlenen gayrimenkullerin yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenmektedir.

Unvanı	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeği Payı %
Cansel Şirin YAZICI	41,5
Kemal OKUMUŞ	37
Murat Bahadır TEKER	11
Özgül ŞAHİN	10
Özhan Yurtseven	0,5
Faaliyet Konusu	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul (taşınmaz) değerlemelerine ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	25/05/2009
Hizmet Kapsamı	İŞGYO tarafından belirlenen gayrimenkullerin tüm bağımsız bölümleri için ayrı ayrı "Piyasa Kira Değeri"nin tespiti amacı ile değerlendirme ve raporlama çalışması yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Danışman Şirket

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	Denetim ve Tasdik Sözleşmesi: 30.01.2009 / 1 Yıl Vergi Danışmanlığı Sözleşmesi: 30.01.2009 / 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı
Ödenen Ücret	Yıllık 23.150 TL+KDV

IX- DİĞER KONULAR

Şirketimizin 27 Mart 2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Toplantısı ile ilgili Toplantı Tutanağı ve Hazirun cetveli internet sitemizde ilan edilmiştir.

2009 yılının son çeyreğinde yapılan bağış bulunmamaktadır.

Şirketimizin 31.12.2009 tarihi itibarıyla personel sayısı 36'dır.