

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

30 HAZİRAN 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 Nisan 2009 – 30 Haziran 2009 Döneminin Değerlendirilmesi | 4 |
| III-Yönetim Kurulu Faaliyetleri | 5 |
| IV-Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar | 6 |
| • Şirket Portföyü | 6 |
| • Portföy Değer Tablosu | 9 |
| • Portföy Net Aktif Değeri | 10 |
| V-Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler | 10 |
| VI-Mali Tablolar | 12 |
| VII-Risk Yönetimi | 13 |
| VIII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet | 15 |
| Veren Şirketlere Ait Bilgiler | |
| IX-Diğer Konular | 17 |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulunun 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 30.06.2009 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.

30 HAZİRAN 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 | 11.791.356 | 2,62 |
| Halka Açık Kısım | 188.720.817 | 41,94 |
| 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.

30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 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 kâr 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.

Şirketimizin 27 Mart 2009 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2008 tarihli mali tablolarda yer alan net dönem karı üzerinden, ortaklarımıza çıkarılmış sermayemizin %5'i oranında (brüt=net) 22.500.000 TL nakit temettü ödenmesine, 2.747.941,70 TL'nin I.tertip yasal yedek akçe ve 27.847.292,30 TL'nin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına karar verilmiştir.

Ortaklarımıza nakit temettü ödeme işlemlerine 30 Mart 2009 tarihinde başlanmış ve 2 Nisan 2009 günü temettü ödeme işlemlerimiz tamamlanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 NİSAN 2009 – 30 HAZİRAN 2009 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2008 yılının son çeyreğinde ortaya çıkan finansal krizin sonucu olarak; bazı ülke ekonomilerinde yaşanan daralma ve durgunluk yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. İlgili dönem içerisinde açıklanan veriler, ekonomilerin 2009 yılının son çeyreğinde toparlanacağına ilişkin beklentileri güçlendirmiş ve piyasalardaki olumlu havayı bir süreliğine artırmıştır.

Yaşanan krizin ABD kaynaklı olması sebebiyle, kriz döneminin aşılmasına ilişkin ilk olumlu sinyallerin ve gelişmelerin ABD'den gelmesi beklenmektedir. ABD'de konut satışları verisinde görülen artış, ekonominin durgunluktan tahmin edilenden önce çıkacağına yönelik beklentileri artırmış ve piyasalara moral vermiştir. Fakat, daha sonra açıklanan işsizlik oranları verisinin, beklenenden kötü gelmesi piyasalarda sert tepkilere neden olmuştur. Ekonominin toparlanması ağırlıklı olarak tüketimdeki artışa bağlı olduğundan, işsizlik oranındaki artış hanehalkı üzerinde baskı yaratmakta, ülkenin durgunluktan çıkması önünde engel oluşturmakta ve ekonominin toparlanmasına ilişkin süreci daha da uzatmaktadır.

Avrupa ekonomisine bakıldığında ise; Avrupa ülkelerinin henüz krize karşı ortak bir duruş sergileyemediği görülmektedir. Söz konusu durum Avrupa ekonomisinde büyümenin daha geç başlaması ve ekonominin ABD ekonomisine göre daha geç toparlanması olasılığını güçlendirmektedir. Ülkemiz açısından bakıldığında, ihracatımızın büyük bir bölümünün Avrupa ülkelerine yapılıyor olması, bu bölgede yaşanan her olumsuz gelişmenin kısa veya uzun vadede ülkemizi de etkilemesine sebep olmaktadır.

Ülkemizde, reel ekonomide daralma devam ederken, mali piyasalar yurt dışına göre daha istikarlı bir performans göstermiştir. Enflasyon verilerinin beklentilerin altında gerçekleşmeye devam etmesi, Merkez Bankasının Ekim ayından beri iç talebi canlandırmak ve daralmayı durdurmak adına gerçekleştirdiği faiz indirimlerini sürdürmesine neden olmakta ve faiz indirimlerinin devam edeceğine ilişkin beklentileri güçlendirmektedir.

Bazı sektörlerle yönelik hazırlanan teşvik paketleri ilgili sektörlerde hareketli bir dönem yaşanmasını sağlamış fakat teşvik dönemlerinin sona ermesi ile sektörlerde durgunluk tekrar hakim olmaya başlamıştır. Dönem içerisinde çeşitli önlem paketleri gündeme gelmiş, fakat hükümet tarafından henüz detayları kesinleşmiş, sürdürülebilir bir ekonomi paketi açıklanmamıştır. Diğer taraftan, IMF ile olan ilişkilere dair netlik kazanan bir durum bulunmamaktadır. Orta vadeli sürdürülebilir bir ekonomi paketinin açıklanması ve IMF ile olan ilişkilere netlik kazandırılması piyasalar açısından önem arz etmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul sektörü pek çok farklı sektörü tetikleyerek iş alanı yarattığından, sektörü canlandırmaya yönelik uzun soluklu önlemlerin alınması, ekonomiye ve istihdama katkı sağlayacaktır. Geçici çözümlerin stokları eritmek için verimli olduğu ancak yatırımcıları harekete geçirmekte yetersiz kalacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan, yapılan faiz indirimlerinin iç talep üzerinde canlanmayı sağlayabilmesi için söz konusu indirimlerin kredi faiz oranlarına da yansması gerekmektedir. Bu bağlamda, düşen faiz oranları ile inşaat sektörüne ilişkin alınan tedbirlerin azalan konut talebinde az da olsa bir toparlanma sağlayacağı öngörülmektedir.

III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Yönetim Kurulumuzun 27 Nisan 2009 tarihinde yapılan toplantısında; 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.

Yönetim Kurulumuzun aynı tarihli toplantısında; Kurumsal Yönetim Komitesinin, komite başkanı ve üyeleri, Risk Komitesinin komite başkanı ve üyeleri ile Denetimden Sorumlu Komite üyeleri için seçim ve görev dağılımları yapılmıştır.

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 kamu oyu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 18 Haziran 2009 tarihinde yapılan toplantısında; 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 tamamlanması halinde projenin inşaatına 2009 yılı içinde başlanması öngörülmektedir.

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.

Şirketimizin geçtiğimiz dönem içerisinde portföyüne dahil ettiği İstanbul, Kartal arsası üzerinde geliştirilecek projenin kapsamı ve inşaat hakları, kesinleşecek imar durumuna göre belli olacaktır. Oluşacak inşaat haklarına göre, ağırlığı konut olmak üzere, AVM ve eğitim tesisinden oluşan karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Kartal arsası lokasyon olarak Kartal Kentsel Dönüşüm projesine yakın olup, söz konusu projenin hayata geçirilmesi halinde Kartal arsasının inşaat haklarının değişmesi ve değerinin artması beklenmektedir.

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü

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

30.06.2009 tarihli portföy değer tablomuza göre toplam portföy değerimiz geçen yıl sonuna göre %1.7 oranında artarak 1.233 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

| PORTFÖY DAĞILIMI | 2008 / IV | 2009 / I | 2009 / II |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Gayrimenkuller Toplamı | 1.111.315.000 | 1.111.315.000 | 1.111.315.000 |
| Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı | 101.244.137 | 110.643.682 | 121.925.789 |
| İştirakler | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 1.212.609.137 | 1.222.008.682 | 1.233.290.789 |

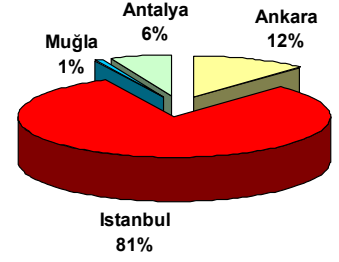
Şirketimizin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %90'ı gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımlarımız kira geliri elde edilen taşınmazlar ile proje geliştirmek üzere satın alınan arsalarından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın ekspertiz değeri bazında dağılımı %46'sı ofis, %34'ü alışveriş merkezi, %5'i otel ve %5'i 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.



Kira geliri elde edilen taşınmazlar:

| | |
|---|---|
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | İstanbul ili, Beşiktaş ilçesinde 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 ili, Çankaya ilçesinde bulunan; 26.488 m ² brüt alana sahip, 3 blok ve toplam 29 kattan oluşan ofis binası |
| Maslak Binası | İstanbul ili, Şişli ilçesinde bulunan; 12.904 m ² brüt alana sahip, toplam 12 kattan oluşan ofis binası |
| Seven Seas Oteli | Antalya ili, Manavgat ilçesinde 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 ili, Marmaris ilçesinde bulunan; 3.172 m ² net alana sahip, 30 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi |
| Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası | Ankara ili, Altındağ ilçesinde bulunan; 6.194 m ² brüt alana sahip ofis binası |
| Antalya-Banka Hizmet Binası | Antalya ili, Merkez ilçesinde bulunan; 3.353 m ² brüt alana sahip ofis binası |
| Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası | Ankara ili, Çankaya ilçesinde bulunan; 5.175 m ² brüt alana sahip ofis binası |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | İstanbul ili, Şişli ilçesinde bulunan; 38.940 m ² net alana sahip, 152 adet mağazadan oluşan ve %50 hissesi Şirketimize ait olan alışveriş merkezi |
| Real Hipermarket Binası | İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde bulunan; 53.479 m ² kapalı alana sahip hipermarket binası |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

| | |
|--|--|
| Sirkeci Banka Hizmet Binası | İstanbul ili, Fatih ilçesinde bulunan; 4.170 m ² brüt alana sahip ofis binası |
| Güneşli-Operasyon Hizmet Binası | İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesinde bulunan; 20.805 m ² brüt alana sahip ofis binası |

Proje geliştirmek üzere iktisap edilen arsalar:

| | |
|----------------------------------|---|
| Levent Arsası | İstanbul ili, Beşiktaş ilçesinde bulunan İş Kuleleri Kompleksi önünde yer alan 7.613 m ² alana sahip arsa |
| Esenyurt -110 nolu parsel | İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesinde bulunan Real Hipermarket binasının çevresindeki 62.343,69 m ² alana sahip parsel |
| Üsküdar Arsası | İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde bulunan, 32.082 m ² alana sahip arsa |
| Kartal Arsası | İstanbul ili, Kartal ilçesinde bulunan, 77.327 m ² alana sahip arsa |

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:

| Döviz Varlıklar | 30.06.2009 (TL) | % |
|------------------------------|------------------------|----------------|
| Vadesiz Döviz Tevdiat | 351.990 | 0,29% |
| Vadeli Döviz Tevdiat | 68.848.890 | 56,47% |
| Ara Toplam | 69.200.880 | 56,76% |
| TL Varlıklar | 30.06.2009 (TL) | % |
| Vadeli TL Mevduat | 33.255.006 | 27,27% |
| Devlet Tahvili-Hazine Bonosu | 17.985.934 | 14,75% |
| Yatırım Fonu | 1.402.090 | 1,15% |
| Ters-repo | 81.878 | 0,07% |
| Ara Toplam | 52.724.908 | 43,24% |
| Genel Toplam | 121.925.789 | 100,00% |

Portföy değerimizin yaklaşık %10'luk bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 121.925.789 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %57'lik bölümü döviz tevdiat hesaplarından, %27'lik kısmı TL mevduattan, %15'lik kısmı devlet tahvilinden, kalan kısım ise B Tipi yatırım fonu katılma belgesi ve ters-repo işleminden oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Döviz tevdiat hesapları bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kuru ile, devlet tahvili 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 Değer Tablosu

Üsküdar ve Kartal arsaları, geliştirilecek projelere ilişkin projelendirme ve izin süreçlerinin devam ediyor olması sebebiyle, 30.06.2009 tarihli portföy değer tablosunda "Arsalar" bölümünde yer almaktadır. Söz konusu arsalar, ilgili proje izinlerinin alınmasını takiben inşaatın başlamasıyla birlikte "Gayrimenkul Projeleri" arasında gösterilecektir.

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 değer 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 satışlarından 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 Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tasarrufuna bırakılması öngörülmektedir.

Bir önceki portföy değer tablomuzda "Real Hipermarket ve çevresindeki parseller" kalemi altında izlenen Real Hipermarket binası, çevresinde bulunan 110 nolu parsel ile ilişkin üst hakkının ECE/GGP'ye devredilmesi ile birlikte 30.06.2009 tarihli portföy değer tablomuzda söz konusu parselden ayrı olarak gösterilmiştir. Toplam büyüklüğü 62.343,69 m² olan 110 nolu parsel ise yakınında bulunan 102 ve 103 nolu parseller ile birlikte "ECE/GGP ve Çevre Parseller" kalemi altında gösterilmektedir. 110 nolu parselin üst kullanım hakkı, üzerinde alışveriş merkezi projesi geliştirmek üzere 72 yıllığına ECE/GGP ortaklığına devredilmiş olup, devir karşılığında 6,5 milyon ABD Doları Şubat 2007'de, 6,5 milyon ABD Doları Haziran 2009'da olmak toplam 13 milyon ABD Doları tahsil edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Portföy Net Aktif Değeri:

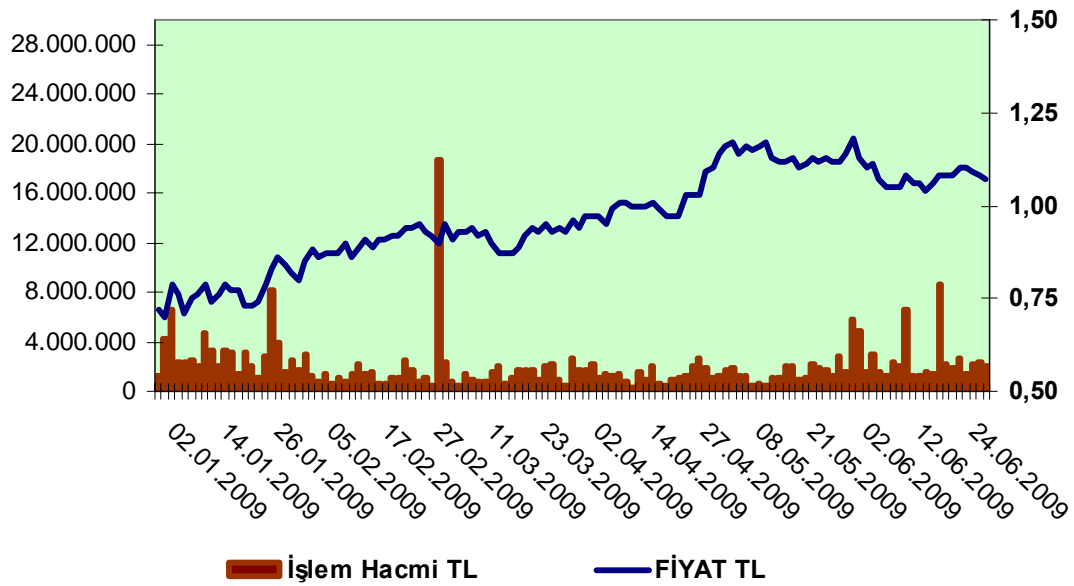
Şirketimizin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| | Aralık 2008 | Mart 2009 | Haziran 2009 |
|-----------------------------------|-------------|-----------|--------------|
| Portföy Net Aktif Değeri (bin TL) | 1.176.269 | 1.175.046 | 1.179.350 |
| Pay Başı Net Aktif Değeri (TL) | 2,61 | 2,61 | 2,62 |

V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2009-30.06.2009 dönemi içinde hisse senedimizin günlük ortalama işlem hacmi, 2.023.862 TL olarak gerçekleşirken, 2008 yılı (Ocak-Aralık 2008) günlük ortalama işlem hacmine göre yaklaşık %13 oranında azalış göstermiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (01.01.2009 - 30.06.2009)



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

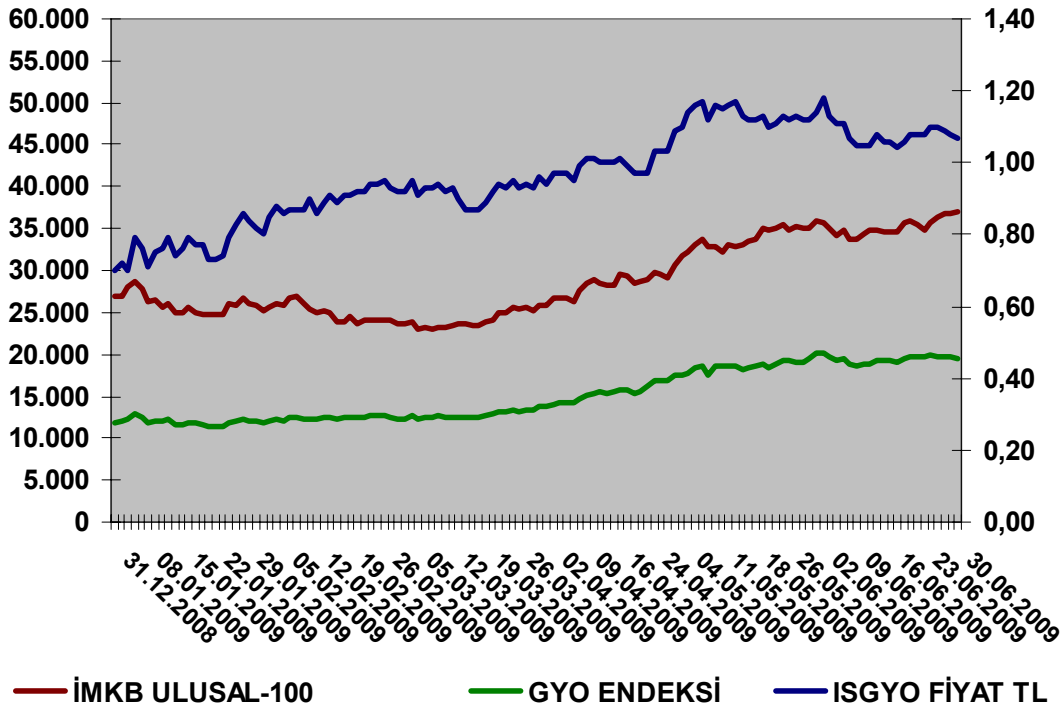
30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

| Dönem | Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL) | Kapanış Fiyatı |
|--------------------|------------------------------|----------------|
| Ekim-Aralık 2008 | 1.843.880 | 0,70 |
| Ocak-Mart 2009 | 2.181.515 | 0,96 |
| Nisan-Haziran 2009 | 1.863.667 | 1,07 |

30.06.2009 tarihi itibarıyla, 2008 yıl sonu kapanış verilerine göre İMKB Ulusal-100 Endeksi yaklaşık olarak %38 oranında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %64 oranında ve hisse senedimiz ise %53 oranında değer kazanmıştır.

Hisse senedimizin 30.06.2009 tarihli son seans ağırlıklı ortalama fiyatı 1,07 TL olup, aynı tarihli pay başı net aktif değerimiz ise 2,62 TL'dir. 30.06.2009 tarihi itibarıyla hisse senedimiz yaklaşık %59 oranında iskontolu işlem görmektedir.

İMKB ULUSAL-100, GYO ve ISGYO FİYAT ENDEKSİ



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Borsada işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 30.06.2009 tarihi itibarıyla piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları | ABD Doları (milyon) |
|---|----------------------------|
| Akmerkez GYO | 246,2 |
| Alarko GYO | 117,6 |
| Atakule GYO | 64,8 |
| Doğuş Ge GYO | 49,0 |
| Egs GYO | 10,5 |
| İş GYO | 314,7 |
| Nurol GYO | 18,3 |
| Özderici GYO | 7,6 |
| Pera GYO | 37,6 |
| Sağlam GYO | 31,1 |
| Sinpaş GYO | 347,3 |
| Vakıf GYO | 21,7 |
| Y ve Y GYO | 13,9 |
| Yapı Kredi Koray GYO | 36,6 |
| Sektör Toplam Piyasa Değeri | 1.317,0 |

VI- MALİ TABLOLAR

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

30.06.2009 tarihli mali tablo verilerine göre, aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre %1,6 oranında artarak 983,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %93, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %7'dir.

30.06.2009 tarihi itibarıyla 66.508.166 TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %54'lük 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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

tutarından karşılanmak suretiyle ödenecektir. Toplam borcun yaklaşık %30'luk bölümü, Real Hipermarket binasının kullanım alanı dışında kalan parseller üzerinde alışveriş merkezi projesi geliştirecek olan ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'den üst hakkı tesisi karşılığında tahsil edilen tutardan, %12'lik bölümü ise Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den tahsil edilen peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

30.06.2009 itibarıyla net dönem karımız, geçen yılın aynı dönemine göre (30.06.2008) %6 oranında azalarak, 25.386.935 TL olarak gerçekleşmiştir. Kira gelirlerimiz geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %18 oranında artış gösterirken, net dönem karındaki azalmanın önemli bölümü kur farkı geliri oluşmamasından kaynaklanmaktadır.

VII- RİSK YÖNETİMİ

Şirket içinde risk yönetimi sistemi tesis edilmiş olup, risk yönetimi faaliyetlerini yürüten Risk Birimi ve birimin faaliyetlerini raporladığı Şirket Risk Komitesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Şirket Risk Politikası'nı, Risk Kataloğu'nu oluşturmuş ve ölçülebilir risk türleri bazında risk limitlerini belirlemiştir. Risk ölçümleri, Şirket Risk Politikası çerçevesinde ilgili birim tarafından düzenli olarak yapılmakta ve ölçüm sonuçları Şirket Üst Yönetimine raporlanmaktadır. Böylece söz konusu faaliyetlerle ilgili öngörülebilir riskler önceden saptanmaya çalışılmakta ve risklerin en aza indirilmesi 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 bütünsel 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 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 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 | Sermayede ki 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 İŞGYO 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 | Sermayede ki 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 | 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 performansa bağlı komisyon (Nisbi getiri: portföyün dönem sonu getirisi ile karşılaştırma ölçütünün dönem sonu getirisi arasındaki fark) |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ekspertiz Şirketleri

| Unvanı | Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
|-------------------------------------|--|
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki 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 | Sermayedeki 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.

30 HAZİRAN 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 Haziran cetveli internet sitemizde ilan edilmiştir.

2009 ikinci çeyrek döneminde yapılan bağış bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30.06.2009 tarihi itibarıyla personel sayısı 35'dir.