

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

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

I-Şirket Profili	1
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	1
• Yönetim ve Denetim Kurulu	2
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak 2010 – 31 Aralık 2010 Döneminin Değerlendirilmesi	4
III-Yönetim Kurulu Faaliyetleri	6
IV-Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Şirket Portföyü	8
• Portföy Tablosu	12
• Portföy Net Aktif Değeri	13
• Portföy Sınırlamaları Kontrolleri	14
V-Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	15
VI-Mali Tablolar	17
VII-Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	18
VIII- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler	20
IX- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	20
X-Diğer Konular	24

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.02.2009 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15-110 sayılı yazısında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ uyarınca hazırladıkları ve Kurula ve/veya Borsa'ya gönderdikleri ara dönem faaliyet raporlarının, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42.maddesi hükmünde sayılan asgari unsurları içerecek şekilde düzenlenmesi halinde, üç aylık raporlarını Kurula iletmelerine gerek bulunmadığı belirtilmektedir. Bu kapsamda, Şirketimiz "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun kapsamını "Üç Aylık Rapor"daki bilgileri de içerecek şekilde genişletmiş olup, 31.03.2009 döneminden başlamak üzere ayrı bir "Üç Aylık Rapor" düzenlenmemekte ve ilgili dönemlere ait gerekli tüm bilgileri içeren kapsamlı bir "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu" hazırlanarak finansal tablolarla birlikte kamuya açıklanmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 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 şirkettir.

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

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 görmekte olup, Şirket'in 31.12.2010 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı 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 **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yıl içerisinde bedelli veya bedelsiz olarak sermaye artırımını yapılmamıştır.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270	42,2%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	31.987.768	7,1%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	21.477.366	4,8%
İş Net Elektronik Bilgi Ürt. Dağ. Tic.ve İletişim Hizm. A.Ş.	5.965.424	1,3%
Diğer	13.118.557	2,9%
Halka Açık Kısım	187.393.615	41,6%
Toplam	450.000.000	100,0%

Şirket'in 450.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42,2'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, yıl içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli değişiklik olmamıştır. 31.12.2010 tarihi itibarıyla Şirketin sahiplik bazında %42'si halka açıktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2010 tarih ve 21/655 sayılı Kararında, İMKB Hisse Senetleri Piyasası'nda işlem gören şirketlerin fiili dolaşımdaki pay oranları, halka açıklık oranını gösteren bir kavram olarak tanımlanmış ve bu oranın Merkezi Kayıt Kuruluşu(MKK) tarafından hesaplanacağı ve kamuya duyurulacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda, MKK'nın 31.12.2010 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 216,9 milyon TL olup, söz konusu payların şirket sermayesine oranı %48'dir. Fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %41'i yabancı yatırımcıların elindedir. Yılın ilk çeyreğinde azalış gösteren, Şirket sermayesindeki yabancı yatırımcı payı, ikinci çeyrekte artışa geçmiş ve yılın geri kalanında ise paralel seyretmiştir.

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 2010 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı - Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Adnan Bali	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ali Cüneyt Demren	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımsız Üye
Mehmet Sırrı Erkan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Hulusi Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

26 Mart 2010 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısı ile görevlerini tamamlayan Turgut Sungur ve Haldun Baydar'ın yerlerine, Hulusi Cemal Karaoğlu ve Ali Cüneyt Demren bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

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

2009 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, Denetim Kurulu üyeliklerine; Burak Sezercan, Erdal İnceler ve Murat Doğan seçilmişlerdir.

Yıl içerisinde, Şirketin yönetim ve organizasyon yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri ve Tebliği 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.

Yıl içerisinde 2009 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 %48'ine karşılık gelmektedir.

Şirketimiz 2010 yıl sonu net dönem karı 60.918.265 TL olarak gerçekleşmiştir. Dönem karının ne şekilde dağıtılacağı hususunda, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul'da karar alınacaktır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK 2010 – 31 ARALIK 2010 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

Yıl içerisinde, 30.03.2010 tarihli ve 27537 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"(Seri:VI, No:27) yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu, söz konusu Tebliğ ile mevcut Tebliğ'de yer alan "Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur"(madde 25/l) şeklindeki düzenlemeye istisnai hüküm eklemiştir. Bu kapsamda; mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etmek amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilebilecektir.

Ekonomik Gelişmeler:

2010 yılı, yaşanan kriz sonrası alınan önlemler sayesinde canlanmaya başlayan ekonomik aktiviteyle birlikte güçlü bir toparlanmanın yaşandığı bir yıl olmuştur. Gelişmekte olan ülkeler, gelişmiş ülkelere nazaran daha hızlı ve güçlü büyümüş, gelişmiş ülke ekonomileri ise daha ılımlı bir görünüm sergilemiştir. Söz konusu durum, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler arasındaki ayrışmayı belirginleştirmiş ve sermaye girişleri gelişmekte olan ekonomilere yönelmiştir. Küresel ekonomik büyümenin 2011 yılında, özellikle gelişmiş ülkelerin alacağı tedbirler sayesinde, yavaş da olsa devam edeceği düşünülmektedir.

Yıl içerisinde, AB bölgesinde PIGS¹ ülkelerine yönelik ortaya çıkan endişeler ve ABD'den beklentilerin altında gelen veriler, küresel ekonomik toparlanma üzerinde baskı oluştururken, ABD merkez bankasının piyasalara sağladığı likidite ve sağladığı teşvikler piyasalardaki itici güç olmuştur. Diğer yandan, yurt içi piyasalar ise, yılı diğer ülke piyasalarına göre daha iyi bir performans ile kapatmıştır. Gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının aşırı genişletici para politikalarını sürdürmesi paralelinde, Türkiye'ye yönelik yabancı sermaye girişleri artmış, TL değerlenmiş ve düşük faiz oranları sayesinde kredilerde yaşanan genişlemenin tetiklediği iç talep, büyüme performansına katkıda bulunmuştur.

Ülke ekonomilerinin, krize karşı alınan önlemler nedeniyle artan kamu borçları, her ne kadar maliye politikalarının sıkılaştırılmasını gündeme getiriyor olsa da, fiyatlarda yaşanan yükselişlere bağlı olarak enflasyonist baskıların yıl içerisinde zayıf kabul edilebilecek seviyelerde olması, merkez bankalarının gevşek para politikası uygulamalarına devam edip, faiz oranlarını bir süre daha düşük seviyelerde tutmalarına imkan vermiştir.

¹ Portekiz, İtalya, Yunanistan ve İspanya

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ABD ekonomisine bakıldığında, son dönemde tüketim harcamalarında ivme kazanıldığı görülmekle birlikte, yıl genelinde yaşanan yüksek işsizlik ve düşük kredi hacmi, hanehalkının tüketim harcamalarındaki artışı sınırlamıştır. Bunun yanı sıra, konut piyasasındaki zayıf görünüm devam etmiş, konut fiyatlarında beklenen seviyelere gilememiştir. Uygulanmakta olan genişletici para politikalarının ABD ekonomisini kısa vadede destekleyeceği öngörülükten, konut piyasasında sağlıklı bir büyümenin sağlanamaması nedeniyle ekonomideki toparlanma sürecinin öngörülenden daha uzun sürebileceği düşünülmektedir.

Avrupa bölgesinde ise ekonomilerde ayrışma yaşanmıştır. Avrupa ülkelerinde, ekonomik aktivitede meydana gelen artış, yılın son çeyreğinde de devam etmiş; fakat, gelecek döneme ilişkin belirsizlikler, büyüme üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmayı sürdürmüştür. PIGS ülkelerinin kamu borç stoğu ve bütçe açıklarının finansmanı hakkında yaşanan belirsizlikler devam etmiş, bunun yanı sıra söz konusu ülkelerde bankacılık sektöründe yaşanan zayıflama da, PIGS ülkelerine ilişkin endişelerin artmasına sebep olmuştur. Diğer yandan, ülke ihracatımızın büyük bir bölümünü gerçekleştirdiğimiz Avrupa ülkelerinde ekonomik aktivitenin zayıf seyretmesi, ihracat performansımızı da olumsuz etkilemiştir.

Ülkemiz özelinde bakacak olursak, yılın son çeyreğinde açıklanan 2010 yılı üçüncü çeyrek GSYİH verileri, ekonomideki büyümenin ivme kaybederek de olsa devam ettiğini göstermektedir. Türkiye ekonomisi yılın ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,9 oranında büyümüştür. GSYİH incelendiğinde; iç ve dış talepteki ayrışma belirginleşmiş, iç talebin güçlü seyrine bağlı olarak yatırım ve tüketim harcamalarındaki artış ekonomik aktivitedeki toparlanmaya katkı sağlamıştır. Diğer yandan, tüketici güveni ve tüketim harcamalarında son dönemde görülen artış eğilimi ile kapasite kullanım oranındaki yükseliş, ekonomik aktiviteye ilişkin olumlu görünümün devam edebileceğine işaret etmektedir.

2010 yılının üçüncü çeyreğinde %24,6 oranında artan inşaat sektörü verisi, ilk 9 ay için %18,4'lük büyümeye işaret etmektedir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren güçlü bir toparlanma gösterip beklentilerin üzerinde büyüyen inşaat sektörü yüksek büyüme oranı ile GSYİH verisini desteklemiş ve büyümeye önemli oranda katkı sağlamıştır. İnşaat sektörünün yılı büyümeyle kapatacağı ve 2011 yılında da büyümeye devam edeceği düşünülmektedir.

2010 yılı üçüncü çeyrek verileri, konut kredilerinde büyümeye ve dönem içinde alınan konut yapı ruhsatlarında artışa işaret ederken, dönem içerisinde alınan yapı kullanım izin belgesi sayısı ile konut satışlarında yaşanan düşüş sektörde beklenen toparlanmanın henüz yaşanmadığını göstermektedir. Diğer taraftan, düşük faiz oranlarının da katkısıyla büyümeye devam eden konut kredileri, geçen yıl sonuna göre yaklaşık %36 oranında² artış göstermiştir.

Faiz oranlarının düşük seyrinin devam edeceği ve iç talebin gücünü koruyacağı beklentileri paralelinde, konut kredileri hacmindeki artışın önümüzdeki yılda devam edebileceği öngörülmektedir.

² Kaynak: BDDK (Katılım bankaları dahil, mali kesim hariç toplam konut kredilerinin TL karşılığı esas alınmıştır.)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Perakende sektörüne bakacak olursak, Alışveriş merkezleri(AVM) yatırımı ve AVM'lerin performansına ilişkin yayımlanan göstergeler sektördeki canlanmayı desteklemektedir. Alışveriş Merkezleri Yatırımcıları Derneği(AYD) tarafından açıklanan yıl sonu verilerine göre, ciro endeksi Türkiye genelinde, geçen yıl sonuna göre, yaklaşık %21 oranında, ziyaretçi endeksi ise %5 oranında artış göstermiştir. 2010 yılında cirolar, beklentinin de üzerinde artarak, bir önceki yıla göre %32,4 artışla 27,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılı için de ciroların beklenti olan 35 milyar TL'yi aşarak, 40 milyar TL olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Ekonomiye ilişkin büyüme beklentilerine ve artan iç talebe paralel olarak, ertelenen AVM projelerinin önümüzdeki dönemlerde yeniden başlayabileceği ve perakende sektörünün toparlanmaya devam edebileceği düşünülmektedir.

III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı 26.03.2010 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulumuzun kar dağıtım önerisi çerçevesinde 2009 yılı net dönem karı üzerinden, ortaklarımıza, çıkarılmış sermayemizin %5'i oranında nakit temettü ödenmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 30 Nisan 2010 tarihinde yapılan 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.

Ağustos ayı içerisinde, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesinde bulunan toplam 8 katlı betonarme binanın, 8.800.000 ABD Doları bedel üzerinden T. İş Bankası A.Ş.'den satın alınmasına karar verilmiş, 24 Ağustos 2010 tarihinde binanın alımına ilişkin ödeme gerçekleştirilerek taşınmazın mülkiyeti şirketimize intikal etmiştir. Beyoğlu İlçesinde Cumhuriyet Caddesi ile Lamartin Caddesinin kesişiminde yer alan ve toplam 578,72 m² arsa alanı olan merkezi konumlu taşınmazın yıkılması ve üzerinde ofis projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Yıkım ruhsatı alınmış olup, 31.12.2010 tarihi itibarıyla yıkım işlemleri devam etmektedir. Taşınmazın mevcut imar durumu dikkate alındığında, toplam kiralanan alanın 3.144 m², toplam proje maliyetinin ise arsa bedeli dahil 12,9 milyon ABD Doları olacağı öngörülmektedir. Geliştirilecek proje kapsamında, kiralanan alanın yıllık olarak yaklaşık 1,13 milyon ABD Doları kira geliri elde edilmesi, hedeflenmektedir.

Ekim ayında, mülkiyeti Silkar Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş.'ye ait, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Köyünde bulunan 28.827 m² yüz ölçümlü arsa ve üzerinde yer alan dört yıldızlı, 146 oda ve 291 yatak kapasiteli Lykia Lodge Kapadokya Otel 6.000.000 Euro bedel üzerinden; aynı lokasyonda 3 no.lu parselinde kayıtlı 11.409 m² yüz ölçümlü arsa vasfındaki taşınmaz ise 1.000.000 Euro bedel üzerinden satın alınmıştır. Lykia Lodge Kapadokya Otel, mevcut işletmecisi Silkar Turizm'e, kira başlangıcı 08.10.2010 tarihi olacak şekilde 12 yıl süre ile kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi tapuya şerh edilmiştir. İmzalanan sözleşmeye göre ilk yıl için kira bedeli 550.000 Euro olup, söz konusu kira izleyen yıllarda, değişen oranlarda artışa tabidir. Söz konusu otelden, kira süresi boyunca yaklaşık 8,7 milyon Euro kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kasım ayı içerisinde, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 parselinde kayıtlı toplam 44.395,35 m² yüz ölçümlü, hisseli taşınmazın Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi, Paşabahçe Cam Sanayi Ticaret Anonim Şirketi, Trakya Cam Sanayi Anonim Şirketi ve Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketinin mülkiyetinde bulunan 42.114,39 m²'si ile G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 parselinde kayıtlı toplam 21.305,29 m² yüz ölçümlü arsanın Paşabahçe Cam Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin mülkiyetinde olan 20.375,87 m²'sinin toplam 53.600.000 TL bedel karşılığı satın alınmasına karar verilmiş ve 8 Aralık 2010 tarihinde arsaların alımına ilişkin ödeme yapılarak taşınmazların mülkiyeti Şirketimize intikal etmiştir.

Satın almış olduğumuz arsalarından, 7301 ada ve 1 no.lu parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde; onaylı uygulama imar planında belirtilen şartlarda ve T. İş Bankası A.Ş. tarafından talep edilecek ihtiyaç programına göre; inşasına ilişkin inşaat ruhsatının alınmasından itibaren hesaplanmak üzere 30 ay içinde tamamlanarak teslim edilecek şekilde "Operasyon Merkezi" projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. "Operasyon Merkezi" nin T. İş Bankası A.Ş.'ye 25 yıllığına kiraya verilmesi için kira sözleşmesi imzalanmış olup, kira bedeli kesinleşecek toplam proje maliyeti üzerinden %10,5 oranında getiri sağlayacak şekilde belirlenecektir.

Satın aldığımız, 7301 Ada, 2 parsel 21.305,29 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde ise karma proje geliştirilmesi planlanmakta olup, projenin master plan çalışmalarına başlanmıştır.

2009 yılında portföye dahil edilen, İstanbul, Tuzla İlçesi, 1329 no.lu parselde kayıtlı 53.200 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Projeye ilgili yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

Aralık ayı içerisinde, TUI AG bünyesinde olan Turcotel Turizm Anonim Şirketine ait; Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük Köyü'nde bulunan Club Magic Life Kemer Imperial Otel'in üst hakkı, Kemer İlçesi, Çamyuva Köyü, tapunun 120 ada, 3 no.lu parselinde kayıtlı, 1.447 m² yüz ölçümlü arsanın üst hakkı ve Kemer İlçesi, Göynük Köyü, Keloğlan Kıracı mevki, tapunun 6 pafta, 102 ada, 3 no.lu parselinde kayıtlı, 4.776 m² yüz ölçümlü taşınmazın mülkiyeti toplam 18.625.000 Euro bedel üzerinden satın alınmıştır. Club Magic Life Kemer Imperial Otel'in, ilk yıl için yıllık KDV hariç 1.750.000 Euro kira bedelinden başlamak üzere 10 yıl süre ile TUI bünyesinde olan Magic Life Der Club International Turizm Hizmetleri A.Ş.'ye kiralanmasına ilişkin kira sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, yıllık kira bedeli her üç yılda bir %2 oranında artışa tabi olacaktır.

İzmir İli, Konak İlçesinde bulunan ve mülkiyeti T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olan 18.392 m² büyüklüğündeki taşınmazın satın alımına ilişkin tapu işlemleri 27.12.2010 tarihinde tamamlanmış ve arsanın mülkiyeti şirketimize geçmiştir. Taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan ve konsept mimari projeleri hazır olan karma proje ile ilgili çalışmalara devam edilmektedir. Şirketimizin proje arsasının da bulunduğu bölgenin tamamına ilişkin imar planlarının kesinleşmesini müteakip, proje izinlerine ilişkin yasal prosedürün tamamlanması ve 2011 yılı içerisinde proje arsasında inşaat hazırlıklarına geçilmesi planlanmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

Portföyümüzde bulunan İstanbul Kartal arsası üzerinde ağırlığı konut olmak üzere, karma proje geliştirilmesi planlanmakta olup, konuya ilişkin çalışmalara devam edilmektedir

Şirketimiz, bahsi geçen yatırımların yanı sıra, portföy getirisini ve kira gelirlerini artıracak yatırım olanaklarını araştırmaya devam etmekte, bu kapsamda; özellikle turizm yatırımları gibi getirisi yüksek veya ofis yatırımları gibi geliri istikrarlı olan sektörleri yakından takip etmektedir.

İstanbul Esenyurt 110 nolu parselde kayıtlı taşınmazın üst hakkı, ECE / GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'ye devredilmiş olup, ECE/GGP ortaklığı, üst hakkını Ocak 2011 tarihinde Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'ye devretmiştir. Alışveriş merkezi projesi, aynı koşul ve şartlarda, Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş tarafından gerçekleştirilecektir. Marmarapark Gayrimenkul, arsa üzerinde "galaksi temalı bölgesel alışveriş merkezi" projesi geliştirecektir. Projenin toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 220 milyon Euro, toplam kiralanabilir alanının ise 100 bin m² olması öngörülmektedir. Ocak 2011 tarihinde inşaat için temel atılmış olup, projenin 2012 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

Yılın son çeyreğinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye, yıl içinde portföye dahil edilen gayrimenkullerin değerlemesi ise Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırılmış olup, değerlendirme sonuçlarına 31.12.2010 tarihli portföy tablosunda yer verilmiştir.

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü

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

31.12.2010 tarihli portföy tablomuza göre toplam portföy değerimiz geçen yıl sonuna göre %16 oranında artarak 1.504 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

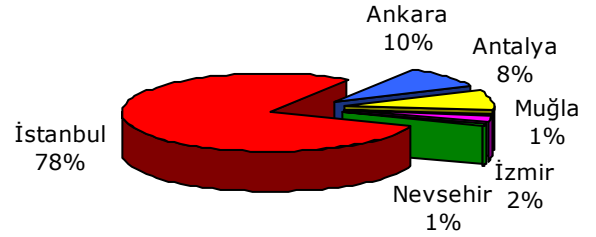
31 ARALIK **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	2008	2009	2010
Gayrimenkuller Toplamı	1.111.315	1.165.090	1.419.357
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	101.244	130.566	84.833
İştirakler	50	50	50
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.212.609	1.295.706	1.504.241

Şirketimizin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %94'ü gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımlarımız kira geliri elde edilen taşınmazlar ile proje geliştirmek üzere satın alınan arsalardan oluşmaktadır.

Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın ekspertiz değeri bazında dağılımı; %44'ü ofis, %33'ü alışveriş merkezi, %8'i otel ve %14'ü arsa şeklindedir. ³

Şirketimizin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerimizin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %78, Ankara %10, Antalya %8, İzmir %2 ve Muğla ve Nevşehir %1 şeklindedir.



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

³ Dağılım hesaplanırken; İstanbul Esenyurt(Marmarapark), AVM yatırımı olarak , Taksim Binası ise arsa yatırımı olarak dikkate alınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.31 ARALIK **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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
Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel⁴	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesinde bulunan; Real Hipermarket binasının çevresindeki 62.343,69 m ² alana sahip parsel
Lykia Lodge Kapadokya Otel	Nevşehir İli, Merkez İlçesinde bulunan, 28.827 m ² yüz ölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı, toplam 146 oda ve 291 yatak kapasiteli otel
Kemer Imperial Otel	Antalya İli, Kemer İlçesinde bulunan, 35.153 m ² yüz ölçümlü arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı, toplam 256 oda ve 556 yatak kapasiteli otel

Proje geliştirmek üzere iktisap edilen arsalar:

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 (1329 nolu parsel)	İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan 53.200 m ² alana sahip arsa
Taksim Binası⁵	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehit Muhtar Mahallesinde bulunan; 578,72 m ² brüt arsa alanı olan 8 katlı betonarme bina
Tuzla 1 ve 2 nolu Parseller	İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan 65.700 m ² alana sahip arsa
İzmir Arsası	İzmir İli, Konak İlçesinde bulunan 18.392 m ² alana sahip arsa

⁴ Arsanın üst hakkının devrine ilişkin yapılan anlaşma çerçevesinde yıllık yaklaşık 4,6 milyon ABD Doları üst hakkı kira geliri tahakkuk edilmektedir.

⁵ Tapu kayıtlarında “mağaza&apartman” olarak gözüktüğünden 31.12.2010 tarihli portföy tablosunda geçici olarak “Binalar” bölümünde gösterilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Diğer Arsalar:

Levent Arsası	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde bulunan İş Kuleleri Kompleksi önünde yer alan, 7.613 m ² alana sahip arsa
Esenyurt - 102 ve 103 nolu parseller	İstanbul İli, Esenyurt İlçesinde bulunan; toplam büyüklüğü 747,3 m ² olan arsa. (Üst hakkına konu olmayıp, portföy değer tablosunda Real Hipermarket Binası ile birlikte gösterilmektedir.)

İştirakler:

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti. "Kanyon" 6 Ekim 2004 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Eczacıbaşı Holding A.Ş.'nin %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarından meydana gelen Kanyon Kompleksi'nin yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; kompleksin tamamındaki projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralama ve satışlara aracılık etmektir. Kanyon'un finansal tabloları, müşterek yönetime tabi ortaklıkların muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir.

Yıl içerisinde yeni bir iştirak yatırımı yapılmamıştır.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı - 31.12.2010		
Döviz Varlıklar	35.183.282	41,5%
<i>Vadeli Döviz Tevdiat</i>	<i>35.174.076</i>	<i>41,5%</i>
<i>Vadesiz Döviz Tevdiat</i>	<i>9.206</i>	<i>0,0%</i>
TL Varlıklar	49.649.871	58,5%
<i>Vadeli TL Mevduat</i>	<i>36.574.552</i>	<i>43,1%</i>
<i>Devlet Tahvili-Hazine Bonosu</i>	<i>12.822.707</i>	<i>15,1%</i>
<i>Yatırım Fonu</i>	<i>193.094</i>	<i>0,2%</i>
<i>Ters-repo</i>	<i>59.518</i>	<i>0,1%</i>
Genel Toplam	84.833.153	100%

Portföy değerimizin yaklaşık %6'lık bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 84.833.153 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %42'lik bölümü döviz tevdiat hesaplarından, %43'lük 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.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

İzmir’de geliştirilecek projenin arsası ile ilgili olarak T. İş Bankası A.Ş. ile imzalanan satış vaadi sözleşmesi çerçevesinde, arsa bedelinin proje başlamadan önce ödenmesi gereken nakit bakiyesi(II.taksit) Aralık ayı içerisinde T. İş Bankası’na ödenmiş ve arsanın mülkiyeti Şirketimize geçmiştir. Daha önce ödenen ve “Diğer Aktifler” kaleminde izlenen tutar(I.taksit), mülkiyet devri sonrasında, arsanın alım maliyetine eklenerek “Arsalar ve Araziler” bölümünde gösterilmiştir. Söz konusu arsa üzerinde, konut ve alışveriş merkezinden oluşan karma 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 öngörülmektedir.

Portföy tablosunda “İstanbul Esenyurt(Marmarapark)” 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 tahsil edilmiştir. ECE/GGP ortaklığı, üst hakkını Ocak 2011 tarihinde Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.’ye devretmiştir. Alışveriş merkezi projesi, aynı koşul ve şartlarda, Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş tarafından gerçekleştirilecektir.

110 nolu parsele komşu olan fakat üst hakkına konu edilmeyen parsellerin (Esenyurt-102 ve 103 no.lu parseller) toplam büyüklüğü 747,3 m²’dir. Parsellerden birinin üzerinde trafo olması nedeniyle, söz konusu parseller tevhid işlemine konu edilememiş olup, alan olarak küçük olmaları sebebiyle portföy tablosunda Real Hipermarket Binasıyla birlikte gösterilmiştir.

Kartal arsasının mülkiyeti, kesinleşecek imar durumuna göre karma proje geliştirmek üzere devralınmıştır. Arsa bedeli, hasılat paylaşım tutarları üzerinden ve hasılat paylaşım bedeli içerisinde olmak üzere bilahare ödenecektir. Arsanın alış bedeli, tapu devrinde esas alınan bedel ile diğer masrafların toplamını ifade etmekte olup, söz konusu tutar portföy tablosunda “Borçlar” kalemi içerisinde de yer almaktadır.

İstanbul-Tuzla’da bulunan 1329 no.lu parsel, atıl durumdaki porselen fabrikası ve arazisinden oluşmaktadır. Mevcut hali ile kullanımı söz konusu olmayan taşınmaz, üzerinde gayrimenkul projesi geliştirmek amacıyla portföye dahil edilmiştir. Proje geliştirilinceye kadar “Arsalar ve Araziler” bölümünde gösterilecektir. Söz konusu atıl fabrika için yıkım ruhsatı alınmış olup, yıkım işlemleri

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

sürmektedir. Diğer taraftan Belediye Encümen kararı doğrultusunda, ifraz işlemi yapılmış ve arsa alanı terk işlemi sonrasında 40.983 m²'lik alana dönüşmüştür.

2010 yılının Ağustos ayında portföye dahil edilen Taksim Binası, mevcut durum itibarıyla tapu kayıtlarında mağaza ve apartman niteliğinde görüldüğü için tabloda "Binalar" bölümünde gösterilmiştir. Söz konusu taşınmazın yıkılarak, arsa üzerinde ofis projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Taşınmazla ilgili olarak, mimari proje, Belediye ve II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğüne onaylanmıştır. Taşınmazın yıkım işlemlerine 31.12.2010 tarihi itibarıyla devam edilmektedir.

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

Portföy Tablosunda, "Levent Arsası" olarak yer alan arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak belirtilen bölge içerisinde kaldığından ekspertiz değeri olarak Emlak Vergisi Beyannamesi'ne esas m² birim rayiç bedeli esas alınmıştır. Söz konusu değer, ticari bir anlam taşımayıp, Belediyece saptanan birim fiyatlarla belirlenen ve sadece taşınmazın kamulaştırılması halinde kullanılacak alt sınırı tanımlamaktadır.

Şirketimiz yılın son çeyreğinde, gerçekleştireceği projeleri ve nakit durumunu dikkate alarak, portföye yıl içinde dahil edilen otel yatırımlarının finansmanı için, kira gelirlerinin akışıyla da uyumlu olacak şekilde, 24,2 milyon Euro tutarında uzun vadeli banka kredisi kullanmıştır. Söz konusu tutar portföy tablosunda "Borçlar" kalemi içerisinde yer almaktadır.

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketimizin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010
Portföy Net Aktif Değeri (Bin TL)	1.176.269	1.250.325	1.403.400
Pay Başı Net Aktif Değeri (TL)	2,61	2,78	3,12

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy Sınırlamaları Kontrolleri

Şirket faaliyetlerine ilişkin yasal sınırlar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde belirlenmiştir. Faaliyete ilişkin başlıca yasal sınır, gayrimenkul yatırım ortaklığı olabilmek için toplam portföy değerinin asgari %50'sinin gayrimenkul sektörde yapılan yatırımlardan oluşmasına ilişkin zorunluluktur. Şirketin 31.12.2010 tarihli portföy tablosuna göre gayrimenkul sektöründeki yatırımlarının toplamı, portföy değerinin %94'üne karşılık gelmekte olup, yasal alt sınırın üzerindedir. (31.12.2009; %90)

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yasal sınırlara uyumu portföy tablosu yoluyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izlenmektedir.

Portföy yatırımlarına ilişkin mevzuatta yer alan,

- Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin portföy değerinin %10'unu geçmemesi, (31.12.2010; %0,06)
- Yabancı gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yapılan yatırımların portföy değerinin %49'unu geçmemesi, (31.12.2010; %0)
- TL veya yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduata yapılan yatırım toplamının portföy değerinin %10'unu geçmemesi, (31.12.2010; %4,8)
- Altın ve kıymetli madenlere, mala dayalı vadeli işlem sözleşmeleri ile mala yatırım yapılmaması (31.12.2010; %0)

gibi başlıca portföy sınırlamalarına uygun olarak faaliyet gösterilmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yasal borçlanma sınırı, toplam net aktif değerinin üç katı ile sınırlandırılmıştır. İş Gayrimenkul'ün 31.12.2010 tarihli net aktif değeri esas alındığında boçlanabileceği azami tutar 4.120 milyon TL olup, Şirketin rapor tarihi itibarıyla toplam 225,6 bin TL tutarında gayrinakdi kredisi ve 49,7 milyon TL tutarında uzun vadeli nakdi banka kredisi bulunmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

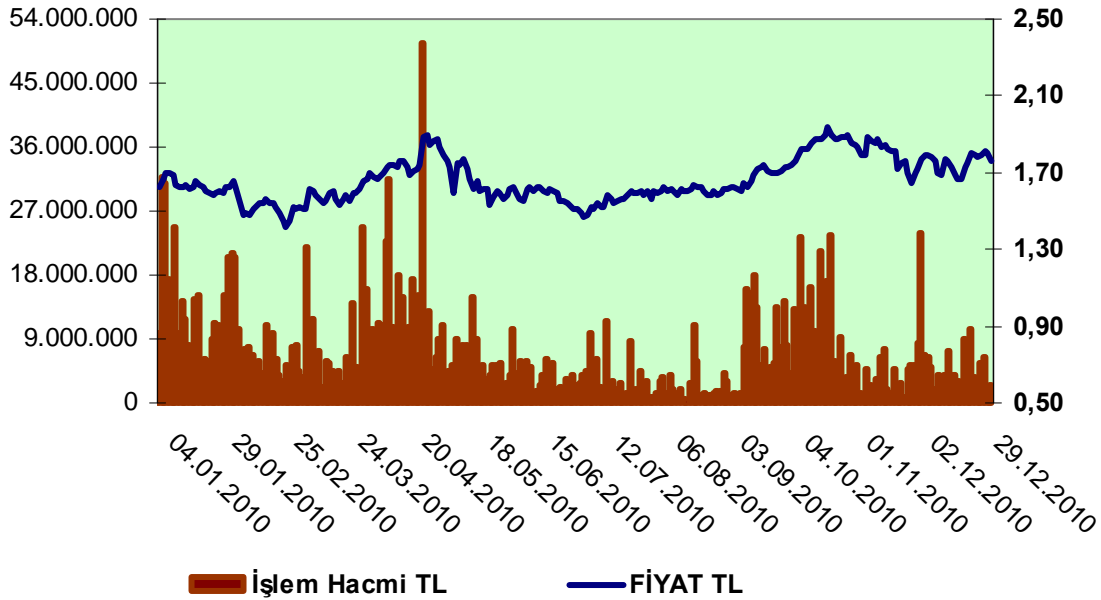
V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2010-31.12.2010 dönemi içinde hisse senedimizin günlük ortalama işlem hacmi, 7.302.387 TL olarak gerçekleşirken, 2009 yılı günlük ortalama işlem hacmine göre yaklaşık %70 oranında artış göstermiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (TL)	Kapanış Fiyatı (TL)*
Ocak-Aralık 2008	2.315.088	0,61
Ocak-Aralık 2009	4.290.012	1,60
Ocak-Aralık 2010	7.302.387	1,76

(*) 2009 yılına ait temettü ödemesi sebebiyle, kapanış fiyatları geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (01.01.2010 - 31.12.2010)



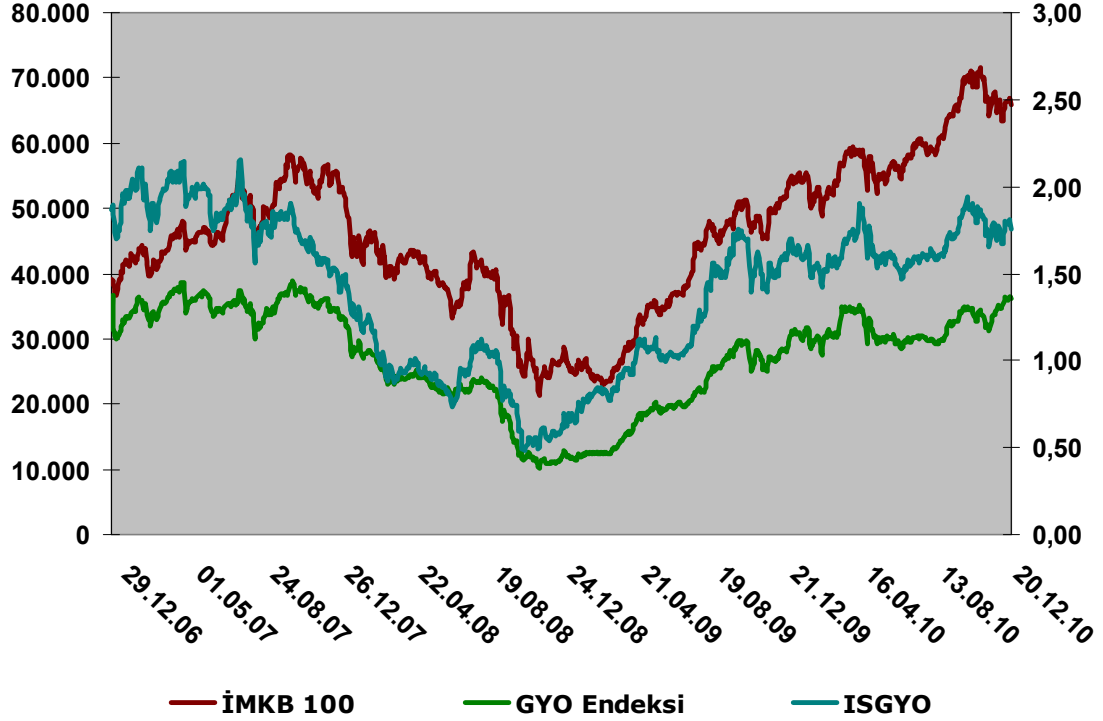
31.12.2010 tarihi itibarıyla, 2010 yıl sonu kapanış verilerine göre, İMKB 100 Endeksi yaklaşık olarak %25 oranında, İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %28 oranında ve hisse senedimiz ise %10 oranında değer kazanmıştır.

Hisse senedimizin 31.12.2010 tarihli son seans ağırlıklı ortalama fiyatı 1,77 TL olup, aynı tarihli pay başı net aktif değerimiz ise 3,12 TL'dir. 31.12.2010 tarihi itibarıyla hisse senedimiz ağırlıklı ortalama fiyatına göre yaklaşık olarak %43 oranında iskontolu işlem görmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İMKB 100 & GYO ENDEKSİ, ISGYO



İMKB'nin aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar hisse senedimize ilişkin olarak yıl içerisinde 170,9 milyon \$'lık alım ve 170,5 milyon \$'lık satım işlemi gerçekleştirmiştir.

SPK'nın 23.07.2010 tarih ve 21/657 sayılı kararı uyarınca, İMKB'de payları işlem gören şirketlerin paylarının alım satım esasları farklılaştırılmıştır. Şirketlerin A, B veya C olarak gruplandırılması için kriterler oluşturulmuş, A, B, C listeleri kapsamında uygulanacak tedbirler belirlenmiş ve söz konusu düzenleme 01.10.2010 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır. 3 ayda bir yapılacak değerlendirmelerle oluşturulacak A, B, C gruplarına ilişkin listeler İMKB ve KAP internet sayfalarında sürekli olarak yer almaktadır. SPK, söz konusu düzenleme ile yatırımcıların hisse senetlerinde daha bilinçli yatırım yapmasını ve yatırım yapmadan önce alınan hisselerin taşıdığı riskin öğrenilmesini amaçlamaktadır. Bu kapsamda Şirketimiz, A Grubu'nda yer almakta olup, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31.12.2010 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 21 olup, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	ABD Doları (milyon)
Emlak Konut GYO	3.201,8
Torunlar GYO	912,8
Akmerkez GYO	731,1
Sinpaş GYO	672,7
İş GYO	512,3
Diğer GYO'lar	1.240,4
Sektör Toplam Piyasa Değeri	7.271,1

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.

31.12.2010 tarihli mali tablo verilerine göre, aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre %8,4 oranında artarak 1.096,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %90, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %10'dur.

31.12.2010 tarihi itibarıyla 106.220.723 TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %47'lik bölümü yıl içerisinde kullanılan uzun vadeli banka kredisinden, %34'lük kısmı ise 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. Toplam borcun yaklaşık %9'luk bölümü, 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 %3'lük bölümü ise Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

31.12.2010 itibarıyla net dönem karımız, geçen yıl sonuna göre (31.12.2009) %1,02 oranında artarak 60.918.265 TL olarak gerçekleşmiştir. Geçen yıl sonu ile karşılaştırıldığında, net dönem karındaki kısıtlı artışa, finansal gelirlerde meydana gelen azalış ile finansal giderlerdeki artış sebep olmuştur.

Kira gelirlerimiz geçen yıl sonuna göre yaklaşık %6 oranında artış göstermiştir. Kira gelirleri toplamına, üst hakkı devrine ilişkin yapılan anlaşma kapsamında tahakkuk edilen "üst hakkı geliri" de dahil edilmektedir. Kira gelirlerindeki artışın büyük bölümü, üst hakkı kira geliri tahakkukundan kaynaklanmaktadır. Diğer taraftan, Şirketin satış gelirlerinde, geçen yıl sonuna göre %7,4 oranında artış yaşanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

"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 %94'ünü oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 %6'sını 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 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.31 ARALIK **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**VIII- ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER**

Ödemenin Yapıldığı Kişi/Kurum	01.01.2010-31.12.2010 - TL
Yönetim ve Denetim Kurulu	223.535
Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	25.455
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	92.679
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.205.960
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.881.163
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	0
Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	16.000
Akis Bağımsız Denetim ve SM Mali Müşavirlik A.Ş.	39.393
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0

IX- ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER**İşletmecisi Şirket**

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki 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 Şirketimiz tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri, işletmecisi şirket tarafından fatura edilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.31 ARALIK **2010** 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.
Hizmet Kapsamı	Şirketimiz 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)

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 Şirketimiz 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 **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Unvanı	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Halil Dönmez	22
Davut Cüneyt Özfıfaoğlu	15,6
Gökhan Çebi	15,6
Ali Ozan Firuzbay	15,6
Saadet Selda Akay	15,6
Deniz Arslan	15,6
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat ve gemi vb. gibi taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitini yapmak, değer tespit çalışmalarında bulunmak, ekspertiz ve değerlendirme işlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin rapor düzenlemek.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 31.12.2009 tarihi itibarıyla portföyde bulunan her bir varlık için; 2010 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Aysel Aktan	38,34
Nalan Karataş	38,34
Müge Alsancak	13,20
Ali Biberici	10,01
Olçay Serdar Yılmaz	0,12
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız, tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.31 ARALIK **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 2010 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

Bağımsız Denetim Şirketi

Unvanı	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Ferruh Tunç	14
Filiz Demiröz	10
Ebru Yardımcı	10
Murat Alsan	10
Diğer	55
Faaliyet Konusu	İşletmelerin yıllık finansal tablo ve diğer finansal bilgilerini, bu tablo ve bilgiler için belirlenen kriterlere uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla, genel kabul görmüş bağımsız denetim standartlarında öngörülen gerekli tüm bağımsız denetim tekniklerini uygulayarak, defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlemek ve değerlendirerek rapora bağlamak.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	24.03.2010 – 3 yıl
Hizmet Kapsamı	Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer ara dönemlerde uygulanan muhasebe politikaları ile uyumunu gözden geçirmek ve dikkate gelen hususları Şirket yönetimiyle paylaşmak.
Ödenen Ücret	Yıllık 40.500 \$ + KDV

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK **2010** TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Denetim-Tasdik ve Vergi Danışmanlığı Şirketi

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	26.01.2010 - 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı
Ödenen Ücret	Tüm hizmetler için yıllık; 25.465 TL+KDV

X- DİĞER KONULAR

Şirketimizin 26 Mart 2010 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Toplantısı ile ilgili Toplantı Tutanağı ve Hazirun cetveli internet sitemizde ilan edilmiştir.

2010 yılı içerisinde, sel felaketi nedeniyle zarar gören Pakistan'a 30.000 TL tutarında bağış yapılmıştır.

Şirketimizin 31.12.2010 tarihi itibarıyla personel sayısı 36'dır.