

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

30 EYLÜL 2010 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 2009 Yılı Karınının Dağıtımı	3
II- 1 Temmuz 2010 – 30 Eylül 2010 Döneminin Değerlendirilmesi	3
III-Yönetim Kurulu Faaliyetleri	6
IV-Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	7
• Şirket Portföyü	7
• Portföy Tablosu	10
• Portföy Net Aktif Değeri	12
• Portföy Sınırlamaları Kontrolleri	12
V-Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	13
VI-Mali Tablolar	15
VII-Risk Yönetimi	16
VIII- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler	17
IX- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	18
X-Diğer Konular	22

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.

30 EYLÜL 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 şirketidir.

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere kurulmuş olup; Şirketimizin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulunun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirketimiz, 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

Şirketimizin 30.09.2010 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 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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	11.684.845	2,6%
Halka Açık Kısım	188.827.327	42,0%
Toplam	450.000.000	100,0%

Şirketimizin 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.

Şirketimizin 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 Eylül 2010 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Adnan Bali	Yönetim Kurulu Başkanı	-
A.Cüneyt Demren	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımsız Üye
Mehmet Sırrı Erkan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	-
H.Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Kar Dağıtım Politikası ve 2009 Yılı Karının Dağıtımı

Şirketimizin 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.

Şirketimizin 26 Mart 2010 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2009 tarihli mali tablolarında yer alan net dönem karı üzerinden, ortaklarımıza çıkarılmış sermayemizin %5'i oranında (brüt=net) 22.500.000 TL nakit temettü ödenmesine karar verilmiştir.

Ortaklarımıza nakit temettü ödeme işlemlerine 29 Mart 2010 tarihinde başlanmış ve 31 Mart 2010 günü temettü ödeme işlemleri tamamlanmıştır.

II- 1 TEMMUZ 2010 – 30 EYLÜL 2010 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Küresel ekonomik aktivitedeki canlanma, yılın üçüncü çeyreğinde ivme kaybetmiş olsa da, toparlanma ılımlı bir şekilde devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkeler, gelişmiş ülkelere nazaran daha hızlı ve güçlü büyümeye devam ederken, gelişmiş ülkelerdeki iyileşmenin uzun süre kriz öncesi seviyelerin altında seyredeceği düşünülmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Dönem içerisinde; AB bölgesinde PIGS¹ ülkelerine yönelik devam eden endişeler ve ABD'den, beklentilerin altında gelen veriler, piyasalarda zaman zaman dalgalanmalara neden olurken, ABD merkez bankasının piyasalara sağladığı likidite ve Asya'dan gelen olumlu açıklamalar piyasalardaki itici güç olmuştur. Diğer yandan, yurt içi piyasalar ise, dönemi diğer ülke piyasalarına göre daha iyi bir performans ile kapatmıştır. Dönem içinde gerçekleşen referandumun önemli oranda oy çoğunluğuyla sonuçlanması, piyasaların beklenenin de üzerinde yükselmesini sağlamıştır.

Ülke ekonomilerinin, krize karşı alınan önlemler nedeniyle artan kamu borçları, her ne kadar maliye politikalarının sıkılaştırılmasını gündeme getiriyor olsa da, küresel büyümenin zayıfladığı ve enflasyonun gerileyerek deflasyona ilişkin endişeleri artırdığı konjonktür, merkez bankalarının gevşek para politikası uygulamalarına devam edip, faiz oranlarını bir süre daha düşük seviyelerde tutmalarına imkan vermektedir.

ABD ekonomisine bakıldığında, perakende satış verilerinin beklenenin biraz üzerinde gerçekleşmesine karşın; büyüme, işsizlik ve güven verilerinin beklentilerin altında kalması genel ekonomideki toparlanma sürecinin, öngörülenden daha uzun süreceğini düşündürmektedir.

Avrupa bölgesinde ise ayrışma göze çarpmaktadır. Avrupa ülkelerinde, yılın ikinci çeyreğinde ekonomik aktivitede meydana gelen artış, büyümeye ilişkin beklentilerin iyileşmesini sağlamaktadır. Ülke ihracatımızın büyük bir bölümünü gerçekleştirdiğimiz Almanya ise dönem içerisinde gösterdiği güçlü toparlanma ile dikkat çekmektedir. Diğer yandan, PIGS ülkelerinin kamu borç stoğu ve bütçe açıklarının finansmanı hakkında yaşanan belirsizlikler devam etmekte olup, bunun yanı sıra söz konusu ülkelerde bankacılık sektöründe yaşanan zayıflama da, PIGS ülkelerine ilişkin endişelerin artmasına sebep olmaktadır.

Ülkemiz özelinde bakacak olursak, dönem içinde açıklanan 2010 yılı ikinci çeyrek GSYİH verileri, ekonomideki büyümenin devam ettiğini göstermektedir. Açıklanan veri, her ne kadar baz etkisi içerse de, yatırım ve tüketim harcamalarındaki artışın ekonomik aktivitedeki toparlanmaya katkı sağladığı görülmektedir. Diğer yandan, tüketici güvenine ilişkin göstergelerdeki düşüş eğilimi ile kapasite kullanım oranındaki yükseliş eğiliminin azalması, ekonomik aktivitenin önümüzdeki dönemde ivme kaybedebileceğine işaret etmektedir.

Merkez Bankası, faiz oranlarını, dönem içerisinde artırmazken, gecelik borçlanma ve borç verme faizlerini ise 25'er baz puan azaltmıştır. Söz konusu indirim, çıkış stratejisiyle uyumlu

¹ Portekiz, İtalya, Yunanistan ve İspanya

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

teknik bir indirim olarak değerlendirilmekte ve faiz oranlarının bir süre daha artırılmayacağı düşünülmektedir. Gerek düşük faiz oranları gerekse istikrarlı artan iç talep sayesinde, kredi hacminde ve tüketim harcamalarında sağlanan artış, büyümeye katkı sağlamaktadır.

2010 yılının ikinci çeyreğinde %10,3 oranında büyüyen GSYİH verisi, ilk 6 ay için %11'lik büyümeye işaret etmektedir. Dönem içerisinde, beklentilerin üzerinde büyüyen inşaat sektörü ise %21,9'luk büyüme oranı ile GSYİH verisini desteklemiş ve büyümeye önemli oranda katkı sağlamıştır. İnşaat sektörünün yılın diğer yarısında da büyümeye devam edeceği düşünülmektedir.

2010 yılı ikinci 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 %22 oranında² artış göstermiştir. Konut sektöründeki reklam ve kampanyaların, referandum sonrası yoğunlaştığı ve yeni proje lansmanlarının arttığı gözlemlenmektedir. Sektör genelinde geçmiş yıllardaki gibi dramatik artışların olmayacağı tahmin edilmekle birlikte, konut sektöründe yaşanan hareketliliğin, kriz sonrası ihtiyatlı bekleyişini koruyan tüketicilerin algısını pozitif yönde etkileyeceği düşünülmektedir.

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 Eylül ayı verilerine göre, ciro endeksi Türkiye genelinde, geçen yılın ilk 9 aylık dönemine göre, yaklaşık %5 oranında, ziyaretçi endeksi ise %1 oranında artış göstermiştir. Ekonomiye ilişkin büyüme beklentilerine ve artan iç talebe paralel olarak, ertelenen AVM projelerinin önümüzdeki dönemlerde yeniden başlaması ve perakende sektörünün toparlanmaya devam etmesi öngörülmektedir. Özellikle yabancı yatırımcılar tarafından geliştirilmesi planlanan büyük ölçekli perakende yatırımlarının, sektörü tekrar öne çıkaracağı düşünülmektedir.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Yönetim Kurulumuzun 10 Ağustos 2010 tarihinde yapılan toplantısında; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, tapunun 11 Pafta, 408 ada, 24 parselinde kayıtlı, toplam 8 katlı betonarme binanın, 8.800.000 ABD Doları bedel üzerinden Türkiye 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. Taşınmazın mevcut imar durumu dikkate alındığında, toplam kiralanabilir alanın 3.144 m², toplam proje maliyetinin ise bahsi geçen satın alım bedeli hariç yaklaşık 4,1 milyon ABD Doları olacağı öngörülmektedir. Geliştirilecek proje kapsamında, kiralanacak olan ofislerden yıllık olarak yaklaşık 1,13 milyon ABD Doları kira geliri elde edilmesi, hedeflenmektedir. Bu çerçevede, söz konusu yatırımdan %10,2 oranında getiri sağlanması ve projenin tamamlanmasıyla birlikte mevcut kira gelirlerimizin yaklaşık %2 oranında artması beklenmektedir.

İzmir İli, Konak İlçesinde bulunan ve mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olan 18.392 m² büyüklüğündeki 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 1/5000'lik imar planları ilgili Belediye tarafından revize edilmiş ve son halini almıştır. 1/1000'lik uygulama imar planlarının kesinleşmesini müteakip, proje izinlerine ilişkin yasal prosedürün tamamlanması ve 2011 yılının ilk çeyreğinde proje arsasında inşaat hazırlıklarına geçilmesi 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.

Portföyümüzde bulunan İstanbul Kartal arsası üzerinde geliştirilecek projenin kapsamı ve inşaat hakları, kesinleşecek imar durumuna göre belli olacaktır. Oluşacak inşaat haklarına göre, ağırlığı konut olmak üzere, karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Kartal arsası lokasyon olarak Kartal Kentsel Dönüşüm projesine yakın olup, söz konusu projenin hayata geçirilmesi halinde proje arsamızın değerinin artması beklenmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

110 parselde kayıtlı taşınmazın üst hakkı, ECE / GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'ye devredilmiş olup, arsa üzerinde, adı geçen ortaklık tarafından "bölgesel alışveriş merkezi" projesi geliştirilecektir. Proje inşaatının Şubat 2011'de başlaması ve 2012 yılı içerisinde tamamlanması beklenmektedir.

2009 yılının son çeyreğinde portföye dahil edilen, İstanbul, Tuzla arsası üzerinde, kira geliri elde etmek üzere, ticari gayrimenkul projesi geliştirilmesine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir. Arsa üzerinde "anahtar teslim" modelle iş merkezi projesi geliştirilmesi ve nihai kullanıcıya kiralanması planlanmaktadır.

Şirketimiz, yukarıda belirtilen 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.

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü

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

30.09.2010 tarihli portföy değer tablomuza göre toplam portföy değerimiz geçen yıl sonuna göre %1,21 oranında artarak 1.311 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	2008	2009	2010/III
Gayrimenkuller Toplamı	1.111.315	1.165.090	1.178.218
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	101.244	130.566	133.112
İştirakler	50	50	50
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.212.609	1.295.706	1.311.380

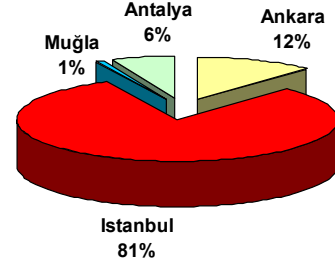
Şirketimizin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %90'ı gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımlarımız kira geliri elde edilen taşınmazlar ile proje geliştirmek üzere satın alınan arsalarından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın ekspertiz değeri bazında dağılımı; %50 ofis, %37 alışveriş merkezi, %5 otel ve %7 arsa şeklindedir.³

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 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, toplam 358 oda ve 861 yatak kapasiteli 5 yıldızlı 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 İli, Fatih İlçesinde bulunan; 4.170 m ² brüt alana sahip ofis binası

³ Dağılım hesaplanırken, ECE/GGP ve Çevre Parseller, AVM yatırımı olarak, Taksim Binası ise arsa yatırımı olarak dikkate alınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Güneşli Operasyon Hizmet Binası	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde bulunan; 20.805 m ² brüt alana sahip ofis binası
Esenyurt -110 nolu parsel⁴	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesiinde bulunan; Real Hipermarket binasının çevresindeki 62.343,69 m ² alana sahip parsel (ECE-GGP ortaklığı lehine üst hakkı tesis edilmiştir.)

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	İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan, 53.200 m ² alana sahip arsa
Taksim Binası⁵	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehit Muhtar Mahallesiinde bulunan; 578,72 m ² brüt arsa alanı olan 8 katlı betonarme bina

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 Esenyurt-110 nolu parselle 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.

Dönem içinde yeni bir iştirak yatırımı yapılmamıştır.

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 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda geçici olarak binalar bölümünde gösterilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı - 30.09.2010		
Döviz Varlıklar	69.224.989	52,00%
<i>Vadeli Döviz Tevdiat</i>	<i>69.041.469</i>	<i>51,87%</i>
<i>Vadesiz Döviz Tevdiat</i>	<i>183.520</i>	<i>0,14%</i>
TL Varlıklar	63.887.469	48,00%
<i>Vadeli TL Mevduat</i>	<i>50.183.729</i>	<i>37,70%</i>
<i>Devlet Tahvili-Hazine Bonosu</i>	<i>11.229.312</i>	<i>8,44%</i>
<i>Yatırım Fonu</i>	<i>1.213.171</i>	<i>0,91%</i>
<i>Ters-repo</i>	<i>1.261.257</i>	<i>0,95%</i>
Genel Toplam	133.112.458	100%

Portföy değerimizin yaklaşık %10'luk bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 133.112.458 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %52'lik bölümü döviz tevdiat hesaplarından, %38'lik kısmı TL mevduattan, %8'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 tahvili ve hisse senedi 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 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda "Arsalar ve Araziler" bölümünde yer almaktadır. Söz konusu arsa, ilgili proje izinlerinin alınmasını müteakip 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 portföy tablosunda "Diğer Aktifler" kaleminde yer almaktadır. 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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 tahsil edilmiştir. "ECE/GGP ve Çevre Parseller" altında gösterilen ve 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, üst hakkına konu parselde komşu olmaları ve alan olarak küçük olmaları sebebiyle portföy tablosunda 110 parselle birlikte gösterilmiştir.

2009 yılında portföye dahil edilen Tuzla İlçesinde bulunan toplam 53.200 m² arsa alanına sahip olan taşınmaz, 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.

2010 yılının Ağustos ayında portföye dahil edilen Taksim Binası, mevcut durum itibarıyla tapu kayıtlarında mağaza ve apartman niteliğinde görüldüğü için tabloda "Binalar" bölümüne dahil edilerek 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 onaylanmış olup, yıkım işlemleri için gerekli çalışmalara başlanmıştır.

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 kullanılabilir alt sınırı tanımlamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketimizin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Aralık 2008	Aralık 2009	Eylül 2010
Portföy Net Aktif Değeri (Bin TL)	1.176.269	1.250.325	1.271.264
Pay Başı Net Aktif Değeri (TL)	2,61	2,78	2,83

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 30.09.2010 tarihli portföy tablosuna göre gayrimenkul sektöründeki yatırımlarının toplamı, portföy değerinin %90'ına 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, (30.09.2010; %0,06)
- Yabancı gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yapılan yatırımların portföy değerinin %49'unu geçmemesi, (30.09.2010; %0)
- TL veya yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduata yapılan yatırım toplamının portföy değerinin %10'unu geçmemesi, (30.09.2010; %9,1)
- Altın ve kıymetli madenlere, mala dayalı vadeli işlem sözleşmeleri ile mala yatırım yapılmaması (30.09.2010; %0)

gibi başlıca portföy sınırlamalarına uygun olarak faaliyet gösterilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

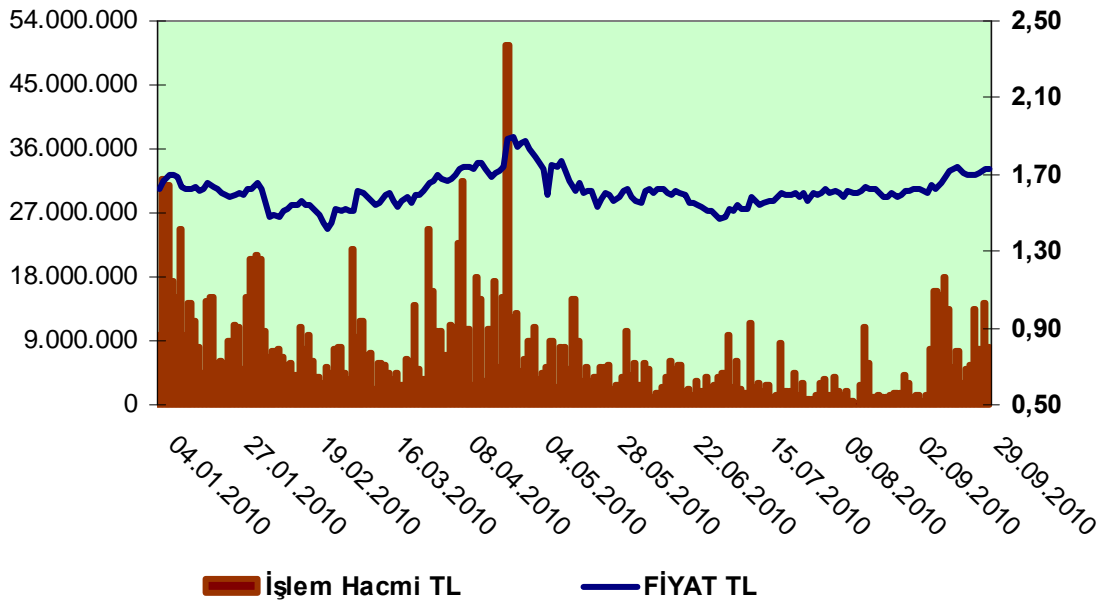
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yasal borçlanma sınırı, toplam net aktif değerinin üç katı ile sınırlandırılmıştır. İş Gayrimenkul'ün 30.09.2010 tarihli net aktif değeri esas alındığında boçlanabileceği azami tutar 3.813 milyon TL olup, Şirketin rapor tarihi itibarıyla toplam 225,6 bin TL tutarında gayrinakdi kredisi bulunmaktadır.

V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2010-30.09.2010 dönemi içinde hisse senedimizin günlük ortalama işlem hacmi, 7.494.423 TL olarak gerçekleşirken, 2009 yılı (Ocak-Aralık 2009; 4.290.012 TL) günlük ortalama işlem hacmine göre yaklaşık %75 oranında artış göstermiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (01.01.2010 - 30.09.2010)



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-Eylül 2010	7.494.423	1,73

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

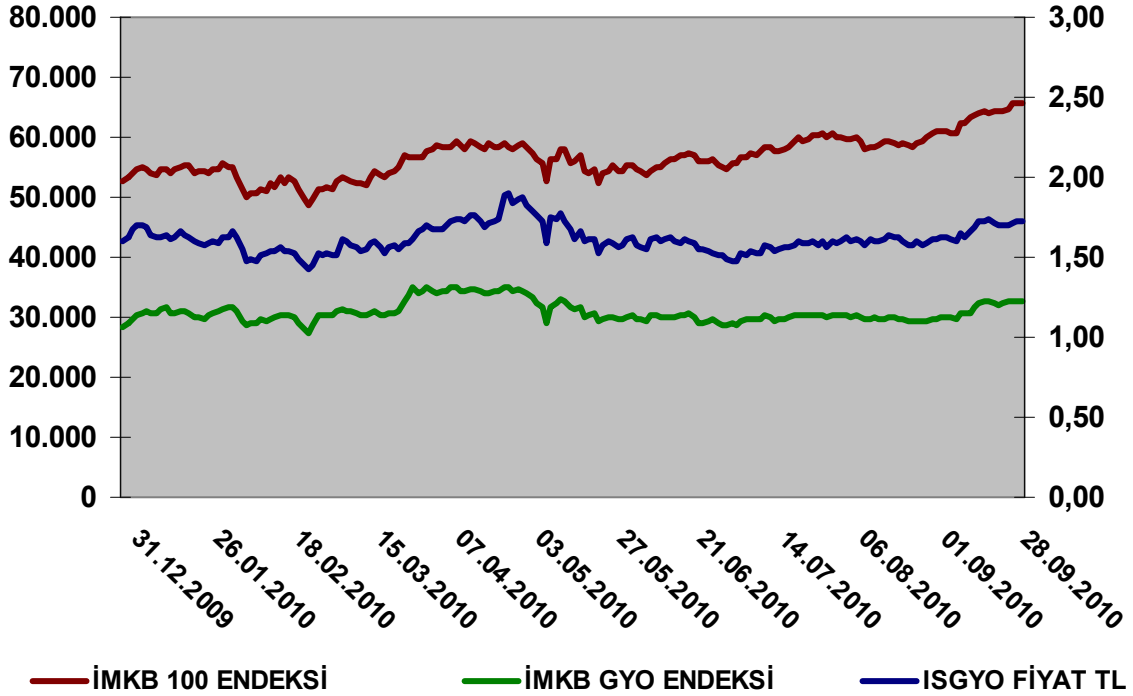
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30.09.2010 tarihi itibarıyla, 2009 yıl sonu kapanış verilerine göre, İMKB 100 Endeksi yaklaşık olarak %25, İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %16, hisse senedimiz ise %8 oranında değer kazanmıştır.

Hisse senedimizin 30.09.2010 tarihli son seans ağırlıklı ortalama fiyatı 1,73 TL olup, aynı tarihli pay başı net aktif değerimiz ise 2,83 TL'dir. 30.09.2010 tarihi itibarıyla hisse senedimiz ağırlıklı ortalama fiyatına göre yaklaşık olarak %39 oranında iskontolu işlem görmektedir. İskontoya sebep olabilecek kamuya açıklanmamış herhangi bir husus bulunmamakta, söz konusu durum tamamen piyasa dinamikleri ile açıklanmaktadır.

İMKB 100, İMKB GYO ENDEKSİ ve ISGYO FİYAT GRAFİĞİ



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Borsada işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 30.09.2010 tarihi itibarıyla piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	ABD Doları (milyon)
Akmerkez GYO	472,0
Alarko GYO	129,9
Atakule GYO	82,8
Doğuş Ge GYO	93,7
Egs GYO	12,7
İdealist GYO	24,0
İş GYO	536,5
Martı GYO	94,0
Nurol GYO	40,0
Özderici GYO	21,9
Pera GYO	40,4
Reysaş GYO	103,1
Sağlam GYO	35,5
Sinpaş GYO	682,2
Tskb GYO	91,0
Vakıf GYO	50,5
Y ve Y GYO	35,8
Yapı Kredi Koray GYO	48,8
Sektör Toplam Piyasa Değeri	2.594,5

(*)İdealist GYO (01.07.2010), Reysaş GYO (12.07.2010) ve Martı GYO'nun (24.09.2010) Borsada işlem görmesiyle birlikte, Borsada işlem gören GYO sayısı raporun hazırlandığı dönem itibarıyla 18'e ulaşmıştır. Söz konusu şirketlerle birlikte, GYO sektörünün net aktif değer büyüklüğü %12 oranında ve piyasa değeri büyüklüğü ise yaklaşık %9 oranında artmıştır.

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.

30.09.2010 tarihli mali tablo verilerine göre, aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre önemli bir değişiklik göstermeyerek 1.019 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %95, yabancı kaynakların aktife oranı ise %5'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30.09.2010 tarihi itibarıyla 53.876.168 TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %67'lik 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 %19'luk bölümü 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, %6,2'lik bölümü ise Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelinden oluşmaktadır.

30.09.2010 tarihi itibarıyla Şirketimizin net dönem karı, geçen yılın aynı dönemine göre %12 oranında azalarak 36.262.393 TL olarak gerçekleşmiştir. Net dönem karındaki azalışta, ağırlıklı olarak kur farkı gideri etkili olmuştur. Diğer taraftan, Şirketin satış gelirlerinde geçen yılın aynı dönemine göre %10 oranında artış yaşanmıştır.

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 Kurulumuz, Şirket Risk Politikasını, Risk Kataloğunu 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.

Şirketimiz, 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 alım-satım ve/veya kiralama amaçlı portföye dahil edilmesi 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. Şirketimiz, 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 EYLÜL 2010 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 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. Esas faaliyet konumuz gereği, alacaklarımızın en büyük bölümü kira alacaklarından oluşmaktadır. 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. Şirketimiz, 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 cari likidite oranımız asgari likidite oranının üzerindedir.

VIII- ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Ödemenin Yapıldığı Kişi/Kurum	01.01.2010-30.09.2010 - TL
Yönetim ve Denetim Kurulu	162.638
Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	19.099
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	80.643
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.094.970
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.400.397
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	0
Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	7.000
Akis Bağımsız Denetim ve SM Mali Müşavirlik A.Ş.	31.571
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX-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
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, işletmeci şirket tarafından fatura edilmektedir.

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)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Halil Dönmez	22
Davut Cüneyt Özrifaioğlu	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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Unvanı	Harmoni Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Müge ALSANCAK	33,2
Aysel AKTAN	33,32
Nalan KARATAŞ	33,32
Müşfik YADİGAR	0,12
Dilek ESEN	0,04
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 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	15
Filiz Demiröz	10
Ebru Yardımcı	10
Murat Alsan	10
Diğer	55

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 değerlendiren raporla 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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 üçüncü çeyrek döneminde, sel felaketi nedeniyle zarar gören Pakistan'a 30.000 TL tutarında bağış yapılmıştır.

Şirketimizin 30.09.2010 tarihi itibarıyla personel sayısı 36'dır.