

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

30 EYLÜL 2009 TARİHİNDE SONA
EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

I-Şirket Profili	1
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	1
• Yönetim ve Denetim Kurulu	2
• Kar Dağıtım Politikası ve 2008 Yılı Karının Dağıtımı	3
II- 1 Temmuz 2009 – 30 Eylül 2009 Döneminin Değerlendirilmesi	3
III-Yönetim Kurulu Faaliyetleri	5
IV-Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	5
• Şirket Portföyü	5
• Portföy Değer Tablosu	8
• Portföy Net Aktif Değeri	9
V-Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	9
VI-Mali Tablolar	11
VII-Risk Yönetimi	12
VIII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet	13
Veren Şirketlere Ait Bilgiler	
IX-Diğer Konular	16

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

I- ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 34330 4.Levent – İSTANBUL
Telefon No	: (212) 325 23 50
Faks No	: (212) 325 23 80
İnternet Adresi	: www.isgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	: info@isgyo.com.tr

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 6 Ağustos 1999'da İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. unvanlı şirketin Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. İş GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

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

Şirket, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30.09.2009 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir;

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	450.000.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ortaklık Yapısı

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

Şirketin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 450.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 642.857,14 TL'lik bölümü A grubu ve 449.357.142,86 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

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

Yönetim ve Denetim Kurulu

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

30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Kar Dağıtım Politikası ve 2008 Yılı Karının Dağıtımı

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

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

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

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

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

II- 1 TEMMUZ 2009 – 30 EYLÜL 2009 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2009 yılının üçüncü çeyreği, finansal krizin etkilerinin azalmaya başladığı, dünya ekonomisinde toparlanmaya ilişkin sinyallerin alındığı ve beklentilerin ihtiyatlı olsa da pozitif dönmeğe başladığı bir dönem olmuştur. Ekonomik durgunluğu azaltmak ve ekonomik aktiviteyi artırmak amacıyla birçok ülke ekonomisinde uygulanmakta olan genişleyici para ve maliye politikaları, bu toparlanmada etkili olmuştur. Fakat son dönemde, ülke ekonomilerinde yaşanması muhtemel yüksek enflasyon riskine karşılık, söz konusu politikaların kademeli olarak normaleştirilmesi gerektiği konusunda görüşler oluşmaya başlamıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ülkemizde de benzer politikalar izlenmekte olup, enflasyon verilerinin beklentilerin altında seyretmesi üzerine; Merkez Bankası, iç talebi canlandırmak ve daralmayı durdurmak amacıyla faiz indirimlerine devam etmiştir. Global piyasalarda ılımlı havanın korunacağına ve enflasyon oranlarının önümüzdeki dönem içinde artmayacağına ilişkin öngörüler, Merkez Bankasının faiz indirimlerine devam edeceğine ilişkin beklentiyi güçlendirmektedir.

Merkez Bankasının politika faizlerinde kademeli olarak yaptığı indirimler, başta konut kredisi olmak üzere, bankaların tüketici kredisi faiz oranlarına son dönemlerde yansımaya başlamıştır. Bankalar arasında, özellikle konut kredi faizlerinde başlayan rekabet, faiz oranlarında indirim ve vadelerin uzamasıyla sonuçlanmaktadır. Kredi kanallarındaki söz konusu genişleme, gerek doğrudan ikamet amaçlı gerekse yatırım amaçlı konut taleplerini artırmaktadır. Özellikle konut kredi faizlerinin aylık bazda %1'lerin altına inmesi ile konut projelerine yönelik kredi taleplerinin arttığı gözlemlenmekte, ancak kredi faizlerinin biraz daha düşeceğine ilişkin beklenti nedeniyle bir kısım talebin henüz kredi kullandırmalarına yansımadağı dikkat çekmektedir.

Konut talebinde yaşanan artışla birlikte, konut fiyatlarının artacağına yönelik beklenti de güçlenmektedir. Konut fiyatlarında beklenen artışta, konutun niteliği ve bulunduğu lokasyonun belirleyici olacağı açıktır. Fakat, var olan mevcut konut stoğu da dikkate alındığında, kısa vadede konut fiyatlarında dramatik artışlar beklenmemektedir.

Gayrimenkul sektöründeki canlanma ve toparlanmanın bir diğer işareti ise, alışveriş merkezlerinin performansına ilişkin göstergelerdir. Ekonominin toparlanmaya başladığına ilişkin veriler, alışveriş merkezlerinin performansına da yansımaya başlamıştır. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) tarafından açıklanan verilere göre yaz tatili, ramazan ayı gibi faktörlerin etkisine rağmen tüketiciler AVM'leri tercih etmeye devam etmiş; alışveriş merkezi(AVM) ciroları geçen yılın aynı dönemine göre paralel gerçekleşirken, ziyaretçi sayılarında ise önemli bir değişiklik yaşanmamıştır.

Makro ekonomik göstergelerdeki iyileşme istikrar kazandığı ve global ekonomideki ılımlı hava devam ettiği sürece, önümüzdeki dönemin gerek konut gerekse perakende sektöründeki yatırımların arttığı bir dönem olması beklenmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

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

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

Şirketimiz, yukarıda belirtilen yatırımların yanı sıra, portföy getirisini koruyacak ve kira gelirlerini artıracak ticari gayrimenkul projesi arayışı içinde olup, bu kapsamda muhtemel proje arsalarına ilişkin araştırma çalışmalarına devam etmektedir.

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü

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

30.09.2009 tarihli portföy değer tablomuza göre toplam portföy değerimiz geçen yıl sonuna göre %3.1 oranında artarak 1.250 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

PORTFÖY DAĞILIMI	2008 / IV	2009 / I	2009 / II	2009 / III
Gayrimenkuller Toplamı	1.111.315.000	1.111.315.000	1.111.315.000	1.111.315.000
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	101.244.137	110.643.682	121.925.789	138.315.398
İştirakler	50.000	50.000	50.000	50.000
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.212.609.137	1.222.008.682	1.233.290.789	1.249.680.398

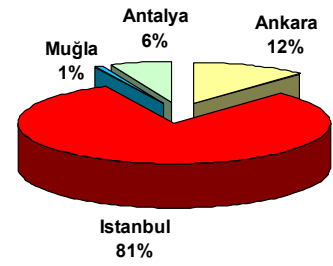
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketimizin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %89'u 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; %46'sı ofis, %34'ü alışveriş merkezi, %5'i otel ve %5'i arsa şeklindedir.

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



Kira geliri elde edilen taşınmazlar:

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Real Hipermarket Binası	İstanbul ili, Esenyurt ilçesinde 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 ili, Küçükçekmece ilçesinde bulunan; 20.805 m ² brüt alana sahip ofis binası

Proje geliştirmek üzere iktisap edilen arsalar:

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

İştirakler:

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

Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı (TL)	30.09.2009	
Döviz Varlıklar	73.299.566	52,99%
<i>Vadeli Döviz Tevdiat</i>	73.299.566	52,99%
TL Varlıklar	65.015.832	47,01%
<i>Vadeli TL Mevduat</i>	44.166.321	31,93%
<i>Devlet Tahvili-Hazine Bonosu</i>	18.921.655	13,68%
<i>Yatırım Fonu</i>	853.711	0,62%
<i>Hisse Senedi</i>	982.600	0,71%
<i>Ters-repo</i>	91.546	0,07%
Genel Toplam	138.315.398	100%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Portföy değerimizin yaklaşık %11'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 138.315.398 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık olarak; %53'lük bölümü döviz tevdiat hesaplarından, %32'lik kısmı TL mevduattan, %14'lük kısmı devlet tahvilinden, kalan kısım ise B Tipi yatırım fonu katılma belgesi, hisse senedi 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 Değer Tablosu

Üsküdar-Altunizade arsasında geliştirilecek projeye ilişkin izin sürecinin devam ediyor olması sebebiyle, söz konusu arsa 30.09.2009 tarihli portföy değer tablosunda "Arsalar" 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 (arsa bedelinin yarısı) portföy değer tablosunda "Diğer Aktifler" kaleminde yer almaktadır. Söz konusu arsa üzerinde konut ve alışveriş merkezinden oluşan çok amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Yapılan anlaşma çerçevesinde; proje bünyesinde yapılacak konutların satılması halinde satışlardan elde edilecek net karın, kiralanması halinde ise kiraya verilmesinden elde edilen net gelirin Banka ile yarı yarıya paylaşılması; yapılacak alışveriş merkezinin ise kiraya verilmesi ve gelirlerinin tamamının Şirketimize ait olması ve alışveriş merkezinde yer alacak brüt 400 m²'lik bir bağımsız bölümün 10 yıl süre ile bedelsiz olarak Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tasarrufuna bırakılması öngörülmektedir.

Real Hipermarket binası, çevresinde bulunan 110 nolu parsel ile ilişkin üst hakkının Haziran ayı içerisinde ECE/GGP'ye devredilmesi sonrasında 30.09.2009 tarihli portföy değer tablomuzda, söz konusu parselden ayrı olarak gösterilmiştir. Toplam büyüklüğü 62.343,69 m² olan 110 nolu parsel ise yakınında bulunan 102 ve 103 nolu parseller ile birlikte "ECE/GGP ve Çevre Parseller" kalemi altında gösterilmektedir. 110 nolu parselin üst kullanım hakkı, üzerinde alışveriş merkezi projesi geliştirmek üzere 72 yıllığına ECE/GGP ortaklığına devredilmiş olup, devir karşılığında 13 milyon ABD Doları tahsil edilmiştir. Alışveriş merkezinin faaliyete geçmesi ile birlikte, üst hakkı kirasının tahsiline başlanacaktır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Portföy Net Aktif Değeri:

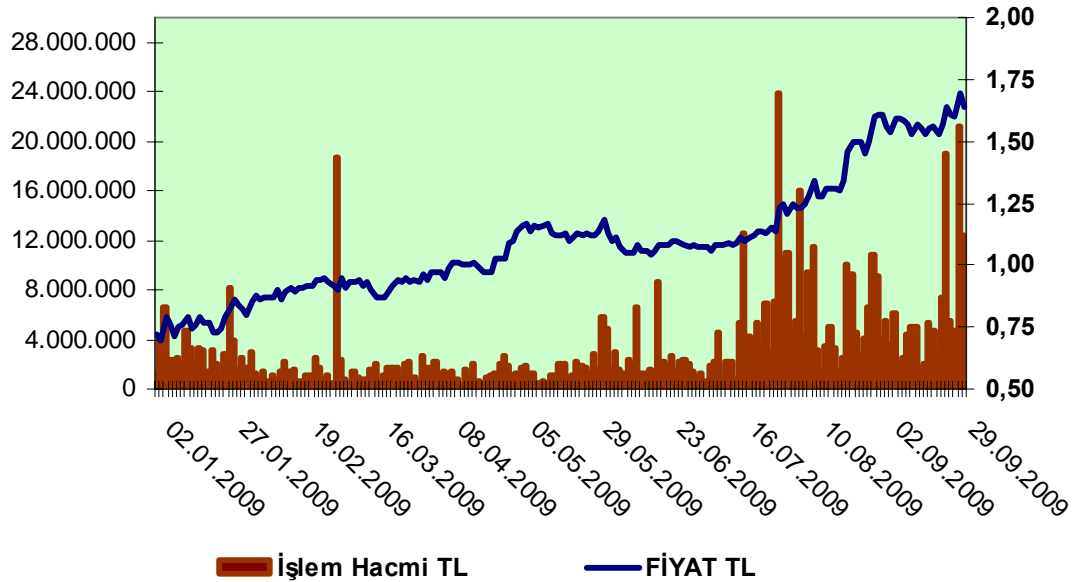
Şirketimizin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

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

V- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2009-30.09.2009 dönemi içinde hisse senedimizin günlük ortalama işlem hacmi, 3.297.765 TL olarak gerçekleşirken, 2008 yılı (Ocak-Aralık 2008) günlük ortalama işlem hacmine göre yaklaşık %42 oranında artış göstermiştir.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği (01.01.2009 - 30.09.2009)



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

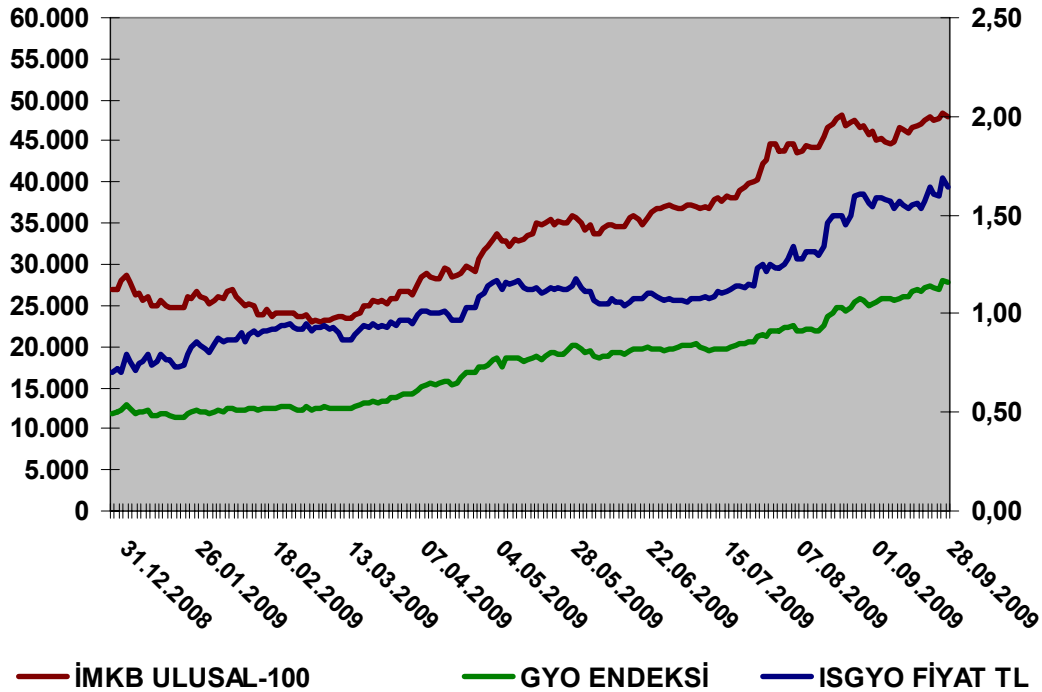
30 EYLÜL 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

30.09.2009 tarihi itibarıyla, 2008 yıl sonu kapanış verilerine göre İMKB Ulusal-100 Endeksi yaklaşık olarak %78 oranında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %134 oranında ve hisse senedimiz ise %148 oranında değer kazanmıştır.

Hisse senedimizin 30.09.2009 tarihli son seans ağırlıklı ortalama fiyatı 1,67 TL olup, aynı tarihli pay başı net aktif değerimiz ise 2,67 TL'dir. 30.09.2009 tarihi itibarıyla hisse senedimiz ağırlıklı ortalama fiyatına göre yaklaşık olarak %37 oranında iskontolu işlem görmektedir.

İMKB ULUSAL-100, GYO ve ISGYO FİYAT ENDEKSİ



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Borsada işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 30.09.2009 tarihi itibarıyla piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	ABD Doları (milyon)
Akmerkez GYO	339,7
Alarko GYO	101,3
Atakule GYO	80,5
Doğuş Ge GYO	72,8
Egs GYO	11,1
İş GYO	498,0
Nurol GYO	22,9
Özderici GYO	7,1
Pera GYO	41,5
Sağlam GYO	32,5
Sinpaş GYO	546,6
Vakıf GYO	56,1
Y ve Y GYO	13,4
Yapı Kredi Koray GYO	48,0
Sektör Toplam Piyasa Değeri	1.871,6

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.

30.09.2009 tarihli mali tablo verilerine göre, aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre %2,7 oranında artarak 993,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %94, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %6'dır.

30.09.2009 tarihi itibarıyla 61.347.357 TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %59'luk 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 %28'lik bölümü, Real

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Hipermarket binasının kullanım alanı dışında kalan parseller üzerinde alışveriş merkezi projesi geliştirecek olan ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'den üst hakkı tesisi karşılığında tahsil edilen tutardan, %6'lık bölümü ise Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelleri ile diğer peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

30.09.2009 itibarıyla net dönem karımız, geçen yılın aynı dönemine göre (30.09.2008) %8 oranında artarak 41.129.861 TL olarak gerçekleşmiştir. Kira gelirlerimiz geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %21 oranında artış göstermiştir.

VII- RİSK YÖNETİMİ

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

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %89'unu oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Rapor tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerimizin %11'ini 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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.

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

İşletmeciler 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 İŞGYO tarafından ödenmektedir. Otopark için aylık bazda hesaplanan işletme gideri işletmeciler şirket tarafından fatura edilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Portföy Yönetim Şirketi

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

Aracı Kurum

Unvanı	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	65,65
İş Factoring Finansman Hizm. A.Ş.	2,43
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2,43
Diğer	29,49
Faaliyet Konusu	Aracı kurum sıfatıyla sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.07.2009 – Süresiz
Hizmet Kapsamı	Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla İş GYO nam ve hesabına alınması, satılması, takas ve saklama kuruluşlarında saklanması ve yatırım araçlarından doğan hakların kullanılması ile repo-ters repo işlemlerinin yapılması
Ödenen Ücret	İşlem bazında ödenmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ekspertiz Şirketleri

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Danışman Şirket

Unvanı	Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Adnan Nas	40
Zeki Gündüz	15
Kadir Baş	15
Mehmet Faruk Sabuncu	15
Diğer	15
Faaliyet Konusu	Kanuni defter ve belgelerin, ilgili mali tabloların vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde denetimi, yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin mevzuata uygunluk kontrolü yapılarak tasdik edilmesi, Tam Tasdik Raporu'nun düzenlenmesi ve vergi danışmanlığı hizmeti
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	Denetim ve Tasdik Sözleşmesi: 30.01.2009 / 1 Yıl Vergi Danışmanlığı Sözleşmesi: 30.01.2009 / 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin doğruluğunun tasdik işleri ile vergi danışmanlığı
Ödenen Ücret	Yıllık 23.150 TL+KDV

IX- DİĞER KONULAR

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

2009 yılı üçüncü çeyrek döneminde yapılan bağış bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30.09.2009 tarihi itibarıyla personel sayısı 36'dır.