



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
FAALİYET RAPORU 2009

Değişimin mimarı

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır mekanlar oluşturuyoruz.



İş GYO, net aktif değeri itibarıyla Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

İş GYO, dünya standartlarındaki portföyüyle ülkemizde dinamik, istikrarlı ve profesyonel bir gayrimenkul piyasasının yaratılmasında öncü, belirleyici ve yönlendirici görevler üstlenmiştir.

(milyon TL)

1.250
net aktif değer

60,3
net kâr

951,6
özkaynaklar

Kısaca İş GYO

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (İş GYO) gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

İş GYO, 6 Ağustos 1999'da İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. unvanlı şirketin Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur.

Profesyonel yönetim anlayışı ve yeni yatırımlarıyla seçkinleşen bir şirket

Kurulduğu günden bu yana sağlıklı bir büyüme süreci izleyen İş GYO, faaliyetlerini, rekabetin her geçen gün yoğunlaştığı bir piyasada Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak sürdürmektedir.

Optimal risk-getiri dengesini sürdürme hedefi

İş GYO, gerçekleştirdiği yatırımlar başta olmak üzere tüm faaliyetlerinde, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklıdır.

Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleriyle hayata geçiren İş GYO, sektördeki öncü ve lider konumunu pekiştirerek büyümeyi hedeflemektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Şirket künyesi

Kuruluş Tarihi	: 6 Ağustos 1999
Çıkarılmış Sermayesi	: 450.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 2.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	: 1-3 Aralık 1999/1,4 TL
Şirket Merkezi	: İstanbul

Vizyon, Misyon ve Hedefler

Vizyon

Gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla küresel ölçekte ve örnek bir şirket olmak; portföy büyüklüğünü yıllar itibarıyla istikrarlı bir şekilde artırmak ve büyümeyi sürdürmek.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır mekanlar oluşturmak. Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek sürdürülebilir büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Hedefler

Hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek. Sektördeki öncü ve lider konumunu koruyup güçlendirmek.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2009 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış, Başkanlık Divanı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi,
2. 2009 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçiler Raporu ve Bağımsız Denetim Raporunun okunması ve müzakeresi,
3. 2009 yılı bilanço ve kar-zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. 2009 yılı faaliyet karının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetçilerin 2009 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibrası,
6. Bağımsız denetim hizmeti almak üzere Yönetim Kurulu tarafından seçilen Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin (a member firm of KPMG International) onaylanması,
7. Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılan atamanın Genel Kurul'un onayına sunulması,
8. Ana sözleşmenin 11. ve 19. maddeleri uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçilerin seçilmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin ücretlerinin tespiti,
10. Yıl içerisinde revize edilen Şirket Bilgilendirme Politikası hakkında bilgi sunulması,
11. 2009 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında bilgi sunulması,
12. Dilek ve öneriler.

Genel Kurul Toplantısı ve Katılım

Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren mümkün olan en kısa süre içinde, yılda en az bir defa toplanarak Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündem konularını görüşüp karara bağlar.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 oy hakkı vardır. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

Genel Kurul toplantılarında, pay sahipleri, kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirket'te pay sahibi olan temsilciler, kendi oyları dışında, temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci oyunu, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla ve devreden istediği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

Genel Kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirten belgeler gösterilerek ve el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak, hazır bulunan pay sahipleri arasında temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurulabilir.

Toplantıya Katılım Şartları:

Toplantıya, kendi adına kayıtlı en az bir paya sahip olanlar, bizzat veya vekalet vermek suretiyle katılabilirler.

Genel Kurul'a bizzat katılacak veya vekil gönderecek ortaklarımızın

- Sahip oldukları paylara ilişkin blokaj mektuplarını,
 - Tüzel kişi ortakların, temsille görevlendirdikleri kişiye ait yetki belgelerini
- toplantı gününden en az bir hafta önce mesai saati sonuna kadar ileterek, Şirket merkezinden giriş kartı almaları veya vekaletname düzenlemeleri gerekmektedir.

Sona eren hesap dönemine ait Bilanço, Gelir Tablosu ve Yönetim Kurulu'nun safi kazancın dağıtımına ilişkin teklifi, Genel Kurul toplantısı tarihinden 21 gün önce, Şirket merkezinde ortakların incelemelerine hazır bulundurulmaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklardan, ortaklıkta Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklardan, danışmanlık hizmeti alınan şirketlerden, işletmecilerden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun -Seri:VI No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 18. Maddesinin (a) ve (b) bentlerinde yazılı kişilerin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerden ve ortaklığın iştiraklerinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 4. maddesinin (g) bendinde tanımlanan kapsamda bağımsız olduğumu beyan ederim.



Turgut Sungur



Haldun Baydar

Danışmanlık, Denetim ve Ekspertiz Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı

Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte & Touche Tohmatsu üyesi)

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Kâr Dağıtım Politikası

İş GYO'nun Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur.

İş GYO Ana Sözleşmesi'nde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulunca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir. İş GYO Yönetim Kurulu'nun, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde;

1. Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını ve
2. Şirketin kârlılık durumu dikkate alınmak suretiyle, dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsenmiştir.

1998 2000
2003

İş GYO: Dünden Bugüne Sürdürülebilir Büyümenin Kilometre Taşları

1998

- Ankara İş Kulesi ve İstanbul İş Kuleleri portföye dahil edildi.

2000

- Şirket hisse senedi, İMKB-30 Endeksi'nde işlem görmeye başladı.

2001

- Proje arsasının alımıyla birlikte, Eczacıbaşı Grubu ile ortak olarak yürütülen Kanyon Projesi için ilk adım atıldı.
- Maslak Binası portföye dahil edildi.
- Antalya Seven Seas Oteli, Marmaris Solaris Plaza (Mallmarine), Tatilya Eğlence Merkezi ve çevresindeki 50.000 m²'lik proje arsası portföye dahil edildi.

2003

- Şirket'in halihazırda uygulanmakta olan "Etik Kuralları" kamuya duyuruldu.
- Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings tarafından İş GYO'nun uzun vadeli ulusal kredi notu A(tur), kredi notunun görünümü ise "durağan" olarak belirlendi.

2004

- İş GYO ve Eczacıbaşı Holding ortaklığıyla Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti. kuruldu.
- Ankara Merkez Banka Hizmet Binası, Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası ve Antalya Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.

2005

- "Şirket Bilgilendirme Politikası" kabul edildi.
- İş GYO, Euromoney tarafından "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi Ödülü"ne layık görüldü.
- Tatilya yatırımının getirisini iyileştirmek amacıyla Tatilya ve bitişindeki aralarda yeni projeler geliştirmek üzere çalışmalara başlandı. Aynı yılın sonunda Metro Grup ile hipermarket projesi geliştirmek üzere anlaşma yapıldı.

2006

- "Kâr Dağıtım Politikası" kabul edildi.
- Tecim Yapı ile birlikte konut ağırlıklı karma proje geliştirmek üzere İstanbul, Altunizade'de 32.081 m²'lik arsanın 1/2 hissesi 13,5 milyon ABD doları bedelle portföye dahil edilerek, proje geliştirme çalışmalarına başlandı.
- Türkiye'nin ilk yarı açık alışveriş merkezi olan Kanyon Alışveriş Merkezi açıldı.
- Tatilya ve bitişindeki arsalar üzerinde alışveriş merkezi geliştirmek isteyen ECE/GGP (CURA/GGP)'ye söz konusu arsaların üst hakkının devredilmesine ilişkin görüşmelere başlandı.
- Bulunduğu bölgenin en büyük hipermarketi olmaya aday Real Hipermarket Projesi'nin temeli atıldı.
- Kanyon Projesi, mimarlığın Oscar'ı olarak kabul edilen "Cityscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü"nü kazanarak başarısını belgeledi.
- Fitch Ratings tarafından, İş GYO'nun A(tur) olan uzun vadeli ulusal kredi notu A+(tur)'a yükseltildi ve kredi notunun görünümü "pozitif" olarak belirlendi.



2007

- Real çevresinde bulunan parseller üzerinde AVM projesi gerçekleştirecek olan ECE/GGP ile üst hakkı verme vaadine ilişkin ön sözleşme imzalanmış ve tapuda ECE/GGP lehine üst hakkı verme vaadi işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Kanyon Projesi kapsamında inşa edilen Kanyon ofis bloğundaki İş GYO'nun payı KDV hariç 67,5 milyon ABD doları bedelle Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satıldı.
- Real Hipermarket Projesi hizmete açıldı.
- Üzerinde karma proje geliştirilmesi amacıyla İzmir'de bulunan ve mülkiyeti İş Bankası'na ait olan toplam 18.392 m² büyüklüğündeki arsanın satın alınmasına karar verildi.
- Fitch Ratings tarafından, İş GYO'nun AA-(tur) olan uzun vadeli ulusal kredi notu iki kademe artırılarak AA+(tur)'a yükseltildi ve kredi notunun görünümü "durağan" olarak belirlendi.

2008

- İstanbul, Eminönü İlçesi'nde 4.170 m² brüt alana sahip olan ticari gelişim potansiyeli açık bir bölgede yer alan Sirkeci Banka Hizmet Binası yaklaşık 22,5 milyon TL bedelle İş Bankası'ndan satın alındı.
- İstanbul, Küçükçekmece İlçesi'nde 20.805 m² brüt alana sahip olan Güneşli Operasyon Hizmet Binası yaklaşık 37,5 milyon TL bedelle İş Bankası'ndan satın alınarak kira geliri elde edilen gayrimenkul portföyümüze dahil edildi.
- İstanbul, Kartal'da bulunan toplam 77.327 m²'lik arsa, üzerinde konut ve alışveriş merkezi öğelerini barındıracak büyük çaplı bir proje geliştirmek üzere Tecim Yapı'dan 18 Haziran 2008 tarihinde satın alındı.

2009

- İstanbul, Esenyurt'ta bulunan taşınmaz üzerinde ECE / GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edildi. Üst hakkın devrine ilişkin olarak belirlenen 13 milyon ABD doları tutarındaki bedelin ikinci taksidi olan 6,5 milyon ABD doları tahsil edildi.
- İstanbul, Tuzla'da 53.200 m² yüz ölçümlü arazi ile üzerinde bulunan taşınmaz, proje geliştirmek amacıyla 22,5 milyon TL bedelle Paşabahçe Cam Sanayii ve Ticaret A.Ş. den satın alındı.

Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler

Özkaynak Toplamı
(000 TL)



Bilanço Aktif Toplamı
(000 TL)



Net Dönem Kârı
(000 TL)



Portföy Değeri
(000 TL)



Net Aktif Değer
(000 TL)

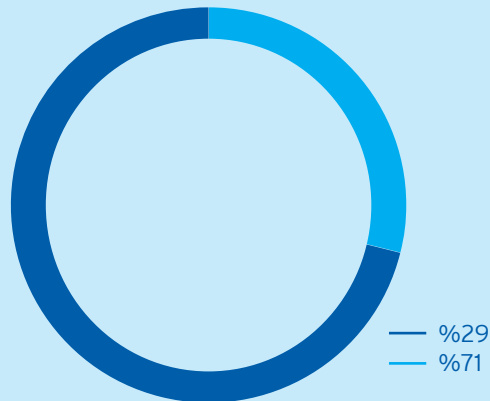
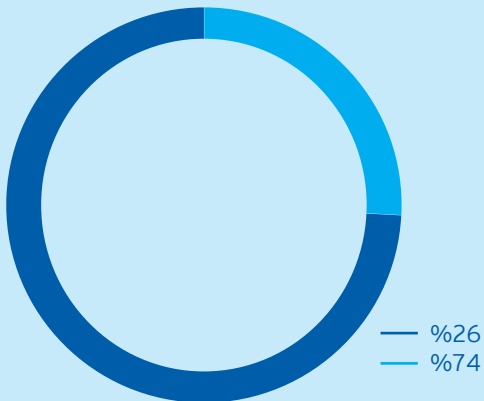


GYO Sektörü Piyasa Değeri Dağılımı
(000 TL)

İş GYO	742.500
Diğer GYO'lar	2.106.201
Sektör Toplamı	2.848.701

GYO Sektörü Net Aktif Değer Dağılımı
(000 TL)

İş GYO	1.250.325
Diğer GYO'lar	3.095.705
Sektör Toplamı	4.346.030

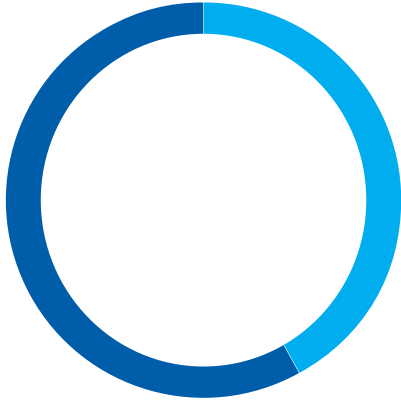


Pay Başı Net Aktif Değer ve Borsa Değeri (31.12.2009)

2009	TL
Pay Başı Net Aktif Değeri	2,78
İş GYO Hisse Senedi Kapanış Fiyatı	1,65
Piyasa Değeri	742.500.000

2009/ (TL)	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değer	2,61	2,63	2,67	2,78
İMKB kapanış fiyatı	0,96	1,07	1,64	1,65

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

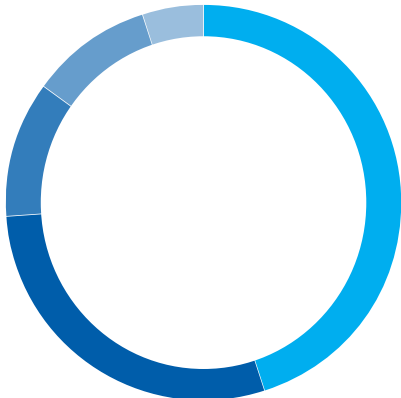


	TL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270
Diğer	259.942.730
Toplam	450.000.000

31.12.2009 tarihi itibarıyla Şirketin sahiplik bazında %42'si halka açıktır. Halka açık kısmın oranı, payların halka açıklık statüsü dikkate alınarak hesaplandığında %55 olup, aynı tarihli İMKB Takasbank verilerine göre tedavüldeki İş GYO hisse senetlerinin yaklaşık %34'ü yabancı yatırımcıların elindedir. (31.12.2008 itibarıyla; %31)

- %42 Türkiye İş Bankası A.Ş.
- %58 Diğer

Portföy Dağılımı (31.12.2009)



31.12.2009 tarihli portföy değer tablomuza göre, portföy yatırımlarının 45%'i ofis, 29%'u alışveriş merkezi ve hipermarket, 5%'i otel, 11%'i arsa ve 10%'u para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

- %45 Ofis
- %29 Alışveriş Merkezi & Hipermarket
- %11 Arsa*
- %10 Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- %5 Otel

*31.12.2009 tarihli portföy tablosunda, üzerinde AVM projesi gerçekleştirilecek olan ECE/GGP ve çevre parseller "Binalar" altında gösterilmektedir.

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



Değerli hissedarlarımız,

Krizi iyi okumak gerekir.

2007 yılında ABD konut kredisi piyasasında başlayan ve devamında küresel finans sistemi boyutuna taşınan kriz, gelişmiş ve gelişmekte olan belli başlı tüm ekonomileri 2009 yılında etkilemeyi sürdürmüştür.

Küresel kriz ortamının Türkiye ekonomisi ve dolayısıyla gayrimenkul sektörü üzerinde yarattığı etkilerin net olarak anlaşılması için dünya ekonomisindeki gelişmelerin bütüncül bir yaklaşımla irdelenmesi önemlidir.

Dünya ekonomisi temel olarak iki nedenle beklenmedik ölçüde derin ve yaygın bir krize girmiştir. Bunlardan birincisi, uzun süreden beri devam eden

dengeless küresel ticaret ortamının varlığıdır. Ülkeler arasındaki dış ticaret dengelessikleri ile cari açıkların finanse edilmesinin giderek zorlaşan koşulları, krizin zeminini hazırlayan temel etkenlerden biri olmuştur. İkinci konu, dünya para ve sermaye piyasalarında önemli oranda düşen getiri marjları karşısında, hemen tüm finansal aktörlerin yüksek kaldıraçlı ürünlere yönelmesi ve risk alma iştahında görülen orantısız artıştır.

Özkaynaklara ve reel büyüklüklere oranla, varlık portföylerinde taşınan yüksek tutarlı finansal pozisyonların oluşturduğu köpük ile bunun finansal ve finansal olmayan aktiflerin değeri üzerinde yarattığı balon bir noktadan sonra sürdürülemez hale gelmiştir.

2008 krizini, 1929 Büyük Bunalımı ile kıyasladığımızda, 2008 krizinin beklenenden çok daha ağır, derin ve yaygın olduğunu, modern dünyanın yaşadığı en büyük dalgalanma olduğunu görmekteyiz.

2008'in sonlarına doğru, söz konusu süreç, kredi geri dönüşlerinde hızlı bir kötüleşme ve köklü finansal kurumların dahi zora girmeleri veya iflası gibi olaylarla tetiklenmiştir. Tablonun kötüleşmesi, dünya çapında bir güven bunalımına ve sonuç olarak da küresel mali krize neden olmuştur.

2008 krizini, 1929 Büyük Bunalımı ile kıyasladığımızda, 2008 krizinin beklenenden çok daha ağır, derin ve yaygın olduğunu, modern dünyanın yaşadığı en büyük dalgalanma olduğunu görmekteyiz. Bu sonuç, küreselleşmenin yüzyılımızda ulaştığı boyut dikkate alındığında çok da şaşırtıcı değildir.

Diğer taraftan küreselleşmenin boyutu ve zincir etkisi, krizden çıkış için alınan önlem ve uygulamalarda da kendini göstermiştir. Problemin çok yönlü olduğu anlaşılmalı, kriz koşullarının cari fazla veren ülkeler de dahil olmak üzere, küresel ekonominin hiçbir katılımcısı açısından sürdürülebilir olamayacağı açıkça ortaya çıkmıştır.

Geniş ölçekli acil önlem paketleri 2008 ve 2009 yıllarında; uluslararası kuruluşlar, hükümetler ve merkez bankaları tarafından eşanlı ve koordineli bir şekilde yürürlüğe konulmuştur. 2009 yılının özellikle ikinci yarısında elde edilen somut veriler ve gelişmeler, krize karşı yürütülen küresel proaktif mücadelenin kriz sonrası durgunluk dalgasının öngörülenden daha kısa sürmesine yol açabileceği yönündeki görüşleri güçlendirmektedir.

Türkiye'de kriz en çok reel kesimi etkilemiştir.

Dünya piyasalarında yaşanan olumsuzlukların baskısı 2008 yılının ikinci yarısından itibaren Türkiye ekonomisi üzerinde de hissedilmeye başlamış; krizin doğrudan etkileri ise, aynı yılın son çeyreğinden itibaren makroekonomik verilere yansımaya başlamıştır.

Türkiye'de krizden en çok etkilenen kesim reel sektör olurken, işsizlik oranlarında önemli artışlar gözlemlenmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Aynı süreçte gayrimenkul sektörünün de daralmadan fazlasıyla payını aldığı gözlemlenmiştir. Hatta, 2009 yılının son çeyreğinde Türkiye ekonomisindeki küçülmenin hız kesmesine karşın, gayrimenkul sektörünün hızlı daralmasını sürdürdüğü görülmektedir. Ancak, Türkiye özelinde global krizin dışında gayrimenkul sektörünü etkileyen farklı hususlar da mevcuttur ve bunların ağırlığı da yadsınamayacak kadar güçlüdür.

Türkiye'de reel sektörde yaşanan küçülmeye karşın, Türk finans kesiminin sağlam bünyesi makroekonomik boyutta büyük bir zarar görülmeden kriz sürecinden geçilmesinde büyük rol oynamıştır.

Türk bankacılık sisteminin toplam aktiflerinin GSYH'ye oranı, gelişmiş ülke seviyelerinin gerisindedir. Benzer durum, kullanılan kredilerin GSYH'ye oranında da görülmektedir. Bu göstergelerin düşük seviyesi, ekonomik gelişmişlik düzeyi ve piyasaların derinliği açısından normal şartlarda olumsuzluk olarak nitelenseler de, 2008 küresel krizinde Türkiye ekonomisini dışsal dalgalara karşı koruyan avantajlar olarak ortaya çıkmışlardır. Kur, faiz ve türev işlemler

gibi konularda finansal kesimin 2001 ile hiçbir şekilde kıyaslanmayacak kadar güçlü ve sağlıklı olan yapısı, dışsal şokların atlatılmasında büyük rol oynamıştır. Bankacılık sisteminin yüksek sermaye yeterliliği de bir diğer önemli güç kaynağını oluşturmuştur.

Türkiye'de yasal otoritenin 2001'den sonra sergilediği kararlılık ve geliştirilen yeni yasal çerçeve ile uygulamaların sağladığı kazanımlar, 2008 yılında sergilenen bu güçlü duruşun temel dayanaklarıdır.

Bu noktada gayrimenkul yatırım ortaklıkları açısından vurgulanması gereken önemli bir hususa değinmek istiyorum. Bankacılık sisteminin kriz döneminde karşı karşıya kaldığı sorunları bilançosundaki borçlulara yansıtılmaması ve yapıcı bir politika izlemeyi tercih etmesi, sektörümüzde zorlayıcı bir baskının ortaya çıkmasını engellemiştir. Sistemin problemleri zamana yayarak çözmeye yetecek güçte olduğu net olarak ortaya koyulmuş; kriz sürecinde kredi geri ödemelerindeki sorunlar büyük oranlı kredi yapılandırılmalarıyla aşılacak tarafların zarar görmesinin önüne geçilmiştir.

Ülkemiz konut arzında çıkış noktası uygun fiyatlı ve orta gelir grubuna da hitap eden projelerin pazara sunulması olmalıdır.

Gayrimenkul sektörü daralmanın ardından gelen durgunluğu yaşamaktadır.

Yukarıda da değindiğim gibi gayrimenkul sektöründeki şiddetli daralmanın global krizle bağlantılı nedenlerine ek olarak, Türkiye ekonomisinin ve sektöre özgü yapısal özelliklerden kaynaklanan nedenleri de mevcuttur.

2002-2007 yılları arasında parlak bir dönem geçiren gayrimenkul sektöründe konut kredisi destekli bir talep patlaması yaşanmış; arz cephesi bu duruma gecikmeli cevap verebilmiştir. 2008 yılında ise, talep cephesinde belirli bir doygunluğa ulaşan gayrimenkul sektörü, ortaya çıkan kriz şartlarında arz yönlü bir baskı yaşamaya başlamıştır. Bu noktada, bankacılık kesiminin güçlü ve sağlıklı duruşu sayesinde, oluşan risklerin tasfiyesi için varlıklara rücu edilmesine gerek kalmamış ve bunun sonucu olarak gayrimenkul piyasasında satış yönünde bir baskı oluşmamıştır.

Tüm bu gelişmeler 2009 yılında gayrimenkul fiyatlarının beklenenden çok daha az düşmesine ve sektörde fiyat rijiditesinin oluşmasına neden olmuştur.

2009 yılının sonuna geldiğimizde aslında düşük enflasyon-düşük faiz oranları gayrimenkul sektörü için arzu edilen bir iklim oluşturmaktadır. Buna karşın bireysel alım gücünün azalmasının yanında, başta işsizlik olmak üzere makro ekonomik problemlerin hane halkının gelecek öngörülleri ve beklentileri üzerinde yarattığı olumsuzluklar talep üzerinde negatif etkiye yol açmaktadır. Tüm bu saptamalar ışığında, gayrimenkul sektörü açısından 2010'un temel gerçeği kısa vadede geçmiş yıllara benzer bir büyüme trendi içerisine geri dönülemeyeceği noktasında şekillenmektedir.

Tüketici beklentileriyle uyumlu projeler arz edilmelidir.

Ülkemiz konut arzında çıkış noktası uygun fiyatlı ve orta gelir grubuna da hitap eden projelerin pazara sunulması olmalıdır. Halen piyasada olan ve bu kriterleri başarıyla içselleştiren projeler, alım gücü uygun olan taraflardan hem yatırım saiki ile hem de kullanım amaçlı olarak güçlü talep görmektedir. Sektörümüzde, önümüzdeki dönemde arz-talep dengesini sağlayacak bu tip projelerin devam edeceği öngörülmektedir.

Sektörün kriz öncesi yükseliş döneminde başrolde yer alan AVM segmentinde ise değişim gözlemlenmektedir. Yüksek penetrasyon öngörüsünün etkisiyle seçiciliğin bir yana bırakıldığı ve tüketici davranışları dikkate alınmadan ivmelenen alışveriş merkezi yatırımları, yerini fizibilite parametrelerinin güncellendiği daha dengeli bir arz yapısına bırakmaktadır.

2010'a girerken, tüm katılımcıların sistemin rehabilitasyonu adına "çözümüne katkı" yaklaşımını hızla benimsemiş olmaları ve tüketici beklentilerini göz önüne alan bir anlayışa yönelmeleri, gayrimenkul sektörünün krizlerden edindiği deneyimleri etkili bir şekilde stratejilere ve pratiğe yansıttıkları anlamına gelmektedir.

2010 yılında ekonomik ortam GYO'lara ne getirecektir?

Merkez Bankası'nın 2009 yılında politika faizlerinde hayata geçirdiği düşüş, piyasa, mevduat ve kredi faizlerine aynı oranda yansımamıştır. Diğer taraftan, enflasyonun özellikle kısa vadeli faizler üzerindeki olumlu baz etkisi de sona yaklaşmış bulunmaktadır. Bu noktadan sonra, çok farklı görünüm ortaya çıkmadığı sürece ciddi faiz düşüşleri beklenmemelidir. Diğer taraftan faiz seviyesi olgusuna, Türk bankacılık sisteminin kaynak temininde global likiditedeki

problemler nedeniyle yeniden kısalan vade yapısını da eklememiz gerekmektedir.

2008 yılının son çeyreğine kadar uluslararası piyasalardan 10 yıl civarındaki vadelerde ve değişik enstrümanlarla borçlanabilen, seküritizasyona kolayca başvurabilen ve TL cinsinden uzun vadeli finansman sağlayabilen bankacılık sektörü, krizle birlikte, Türkiye'de yüksek enflasyon dönemlerinden kalma kısa vade profili ile yeniden karşı karşıya kalmıştır.

Bu olgu ve kısa vadeye dayalı kaynak yapısı gayrimenkul sektörünün gelişimi açısından büyük engel teşkil etmektedir. Faiz oranları ve vade kısıtı bir arada düşünüldüğünde, finansal sistemin sektöre sert ivme kazandıracak bir çözüm sunması 2010 yılı içerisinde düşük bir olasılık olarak görülmektedir.

Bu öngörümüz ışığında, 2010 yılında sektörün tüm katılımcılarının

- global ekonomik gelişmeleri
- Türkiye ekonomisinin performansını
- yabancı sermayenin hangi düzeyde ve hangi önceliklerle ülkemize tekrar ilgi duyacağına bağlı olarak gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri çok yakından ve dikkatlice izlemeleri gerektiğine inanıyoruz.

İş GYO, likiditesi yüksek ve finansal bünyesi sağlam bir şirket olarak önüne çıkan fırsatları -satın alma fırsatları da dahil olmak üzere- değerlendirmeyi ana stratejik hedefi olarak belirlemiştir.

Bu perspektifte 2010 yılında, doğru parametrelerle ve doğru ölçekte belirlenmiş, tüketici ihtiyaçları ve bugünkü ekonomik konjunktürle uyumlu özellikleri içeren projelerin geliştirilmesi sektördeki temel eğilim olarak ortaya çıkacaktır.

İş GYO ile geleceğe...

İş GYO, yakın geleceğe dair projeksiyon ve planlarını yukarıda özetlediğimiz makro ve sektörel çerçeveyi proaktif bir bakış açısıyla yorumlayarak şekillendirmeyi sürdürecektir.

İş GYO, likiditesi yüksek ve finansal bünyesi sağlam bir şirket olarak önüne çıkan fırsatları -satın alma fırsatları da dahil olmak üzere- değerlendirmeyi ana stratejik hedefi olarak belirlemiştir. Şirketimizin kriz koşullarında öncelikli stratejik hedeflerinden biri Türkiye’de olduğu kadar ülke sınırları dışında da coğrafi ve nitel anlamda portföy çeşitliliği yaratabilecek iş inisiyatiflerini geliştirmektir.

Orta vadeli stratejimizi hayata geçirmek için ulusal ve uluslararası ekonomik ortamın uygunluğunu beklemekteyiz. Uygun ekonomik iklim, projelerimizi pazara ulaştırmamız noktasında büyük önem arz etmektedir.

İş GYO uzmanlığı ve engin deneyimiyle mevcut konjunktürün “erteleme” değil “çıkış için hazırlık” dönemi olduğunu öngörmektedir.

Kriz sürecini bir hazırlık dönemi olarak görerek, krizden çıkış ve canlanma dönemlerinde sunuma hazır projelerle pazarda var olmayı vizyonumuza uygun bir yatırım stratejisi olarak değerlendirmekteyiz.

İş GYO, önümüzdeki dönemde de risk-getiri dengesini, verimliliği ve kârlılığını gözeterek portföyünü güçlendirmeye; sektörü, hissedarları ve diğer sosyal paydaşları için değer üretmeye devam edecektir.

Hedeflerimize ulaşmamızda bize her zaman destek olan siz değerli hissedarlarımıza ve başarılarımızın mimarı olan çalışanlarımıza şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,



Adnan Bali
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür'ün Mesajı



Değerli hissedarlarımız, çalışma arkadaşlarımız ve iş ortaklarımız,

Global ekonomi 2009'un 3. çeyreği itibarıyla toparlanma eğilimine girmiştir.

Küresel krizden çıkış amacıyla uygulamaya konulan mali ve parasal önlem paketlerinin süratli ve eş anlı olarak hayata geçirilmesi, merkez bankalarının dünya genelinde faizleri düşürmeleri ve likidite bolluğu, krizden çıkış sürecini olumlu yönde etkilemiş; dünya genelinde 2009'un 3. çeyreği itibarıyla toparlanma belirtileri izlenmeye başlamıştır.

Japonya ve ABD'nin resesyondan çıktığı görülürken, AB bölgesinde durgunluğun 2010 yılı 2. yarısında aşılacağı tahmin edilmektedir. Krizin özellikle istihdam üzerindeki etkileri ciddi boyutlara ulaşırken, ABD ve Euro bölgesindeki işsizlik oranlarının %10'lara çıkması, yapısal sorunların giderilmesinin uzun zaman alacağını göstermektedir.

Diğer taraftan, krizden çıkış sürecinde uygulanan politikaların temkinli ve kademeli olarak hayata geçirilmesi "gecikmeli etkilerin" bertaraf edilmesi açısından büyük önem taşımaktadır.

Krizden çıkış sürecinde uygulanan politikaların temkinli ve kademeli olarak hayata geçirilmesi “gecikmeli etkilerin” bertaraf edilmesi açısından büyük önem taşımaktadır.

2002-2007 döneminde dünya ekonomisi yaklaşık%4 büyümüştür. Bu ivmeyi sağlayan en önemli faktör, başta Çin ve Hindistan olmak üzere Asya Bölgesi'nin sergilediği istikrarlı kalkınma olmuştur. Önümüzdeki dönemde de bu ortalamayı yükseltecek olan bölge Asya olacaktır. Dünya ekonomisinin 2009 yılında %1,1 küçüldüğü tahmin edilirken, krizden önce %10 mertebelerinde büyüme kaydeden Çin ekonomisinin %6 oranında büyüdüğü tahmin edilmektedir.

Türkiye ekonomisinin görünümü

2009 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye ekonomisindeki daralma devam etmiş, 3. çeyrek itibarıyla ekonomide küçülme yavaşlamaya başlamıştır. Türkiye ekonomisi 2009 yılının ilk dokuz ayında %8,4 küçülmüştür. Ekonomik daralmaya paralel olarak %15'lere ulaşan işsizlik oranı Türkiye ekonomisinin büyüme potansiyeli açısından en önemli tehditlerden birini oluşturmaktadır.

Tüketim eğiliminde ve toplam talepteki daralma emtia fiyatlarındaki keskin düşüş ile birleşmiş ve bütün dünyada olduğu gibi ülkemizde de fiyat endekslerinin

hızla gerilemesine yol açmıştır. 2009'un ilk yarısında önemli bir düşüş kaydeden dış ticaret hacmi yılın son çeyreğinde toparlanma eğilimine girmiştir. AB'ye yönelik ihracatımızın artması, iyileşmenin hızını belirleyecek temel etken konumundadır.

Cari açığın GSYH'ye oranı yıl boyunca düşüş eğilimini korumuştur. Ancak enerji fiyatları ve ithalatta görülen yukarı yönlü hareketlenme ile beraber bu oranın yavaş da olsa yükselişe geçmesi beklenmektedir.

TCMB politika faiz oranlarını 2009 yılında gerçekleştirdiği kademeli indirimlerle %6,50'ye çekmiştir. Diğer taraftan İMKB Ulusal 100 endeksi, uluslararası varlık fiyatlarındaki gelişmelere paralel olarak 2009 sonu itibarıyla %97 oranında artış göstermiştir.

Hükümet'in 2010-2012 yıllarını kapsayan orta vadeli programı, ekonomide üretimi, yatırımı ve ihracatı sürdürülebilir bir şekilde artırmayı sağlayacak politikalara ağırlık verileceğini vurgulamaktadır.

Genel Müdür'ün Mesajı

2009 gayrimenkul sektörü için zorlu bir yıl olmuştur.

Kriz her ne kadar finansal olarak tanımlansa da başlangıcın "konut sektörü ve konut kredileri" kaynaklı olması gayrimenkul piyasalarının krizden daha fazla etkilenmesi sonucunu doğurmuştur.

2009 yılında, dünya genelinde gayrimenkul piyasaları daralmıştır. Gayrimenkul talebindeki yavaşlama, gayrimenkul finansman olanaklarının azalması ve koşulların sıkılaşması paralelinde gayrimenkul yatırımlarında görülen yavaşlama, piyasalarda gözlenen küçülmenin temel nedenlerini oluşturmuştur.

Yüksek büyüme hızlarının ardından...

Türkiye'de 2003-2007, gayrimenkul sektöründe canlılığın yaşandığı, AVM, konut, ofis, lojistik ve turizm gibi farklı alanlarda yatırımların arttığı bir dönem olmuştur. Ekonominin ortalama %6 oranında büyüdüğü bu dönemde, inşaat sektörü %10 ile %17 arasında değişen büyüme oranları kaydetmiştir. Perakendecilerin büyüme iştahıyla ivmelenen AVM yatırımları, hızlı bir artış göstermiş, bunu ertelenmiş talebin etkisiyle tetiklenen konut yatırımları takip etmiştir. 2007 yılında AVM'lerde doygunluk noktasına gelirken, konut talebinin sürekliliği konut sektöründe doyum noktasına ulaşılmasını öteleyen temel unsur olmuştur.

2008 yılında krizin ülkemiz üzerindeki etkilerinin belirginleşmesiyle beraber, ekonomi daralmaya başlamıştır. İnşaat sektörü, büyüme evrelerinde olduğu gibi, küçülme sürecinde de en fazla etkilenen sektör olmuştur. 2008 yılında %8,2 küçülme gösteren inşaat sektörü, 2009 yılının ilk 9 ayında %19,5 oranında daralmıştır.

Gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri 2009 yılı 3. çeyreği verilerinden hareketle değerlendirdiğimizde, iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma ve canlanmaya karşın, Türkiye inşaat sektöründeki kuvvetli daralmanın devam ettiği görülmektedir. 2005-2007 yılları ortalamasına göre alınan yapı ruhsatı adedinde, 2009 yılında görülen %15 civarındaki düşüş bu daralmanın en belirgin göstergelerinden biridir.

Konut satışları ise 2009 yılının ilk 9 ayında geçen yılın aynı dönemine göre %24 artış göstermiş olup, bu gelişmede tapu harcı ve KDV'de sağlanan indirimler etkili olmuştur.

Konut kredisi faizleri aylık %1'in altına inmiş ve kredi hacmi 2009 Kasım ayı itibarıyla %10 artışla 41 milyar TL'ye yükselmiştir. Konut kredilerindeki faiz oranlarının gerilemesi ve kullanılan kredi hacmindeki büyüme, konut talebi için olumlu bir gelişme olarak değerlendirilse de konut satışlarında henüz istenilen canlanma gerçekleşmemiştir.

İstihdam içindeki payı yan sektörleriyle birlikte %10'un üzerine çıkan gayrimenkul sektörünün desteklenmesi Türkiye ekonomisinin krizi en az hasarla atlatabilmesi için önem arz etmektedir.

2008'e göre %20-25 civarında gerileyen konut fiyatları, tüketici için cazip ve uygun seviyelerdedir. Konut stoku, gayrimenkul sektöründeki "patlama" döneminden farklı olarak, oluşabilecek talebin konut fiyatlarında keskin yükselişlere yol açma ihtimalinin az olduğu bir düzeydedir. Konut arzında, 2009'da görülen %15-20'lik düşüşün, 2010'da yerini %5-10 oranında artışa bırakacağı öngörülmektedir. Ofis talebinin 2010'da sınırlı oranda artmaya devam etmesi, AVM'de ise hareketlenmenin 2012'de gerçekleşmesi beklenmektedir.

Yabancıların net gayrimenkul alımları, 2008 yılının 2,9 milyar ABD doları+KDV seviyesine oranla %43 düşüş göstererek 2009 yılı 3. çeyreğinde 1,3 milyar ABD dolarına gerilemiştir. Ticari gayrimenkul sektöründe de yeni yatırımlarda durgunluk sürerken; varlık fiyatları, kiralar ve getirilerde gerilemenin önemli ölçüde yavaşladığı gözlenmektedir.

Gayrimenkul sektörü ekonominin itici güçlerindedir.

Gayrimenkul sektörü, başta inşaat ve turizm olmak üzere, iş ve istihdam yaratan 250'den fazla alt sektör ile GSYH'ye katkıda ilk sıralarda yer almaktadır. Gayrimenkul sektörünün istihdam içindeki payı %5-7 arasında iken, yan sektörleriyle bunun %10'un üzerine çıktığı gözlemlenmektedir.

Bu gerçeği dikkate alarak Türkiye ekonomisinin krizi en az hasarla atlatabilmesi için sektörün desteklenmesi önem arz etmektedir. Sektörün yatırım ve finansman açısından iyi şartlara kavuşturulması için iç ve dış arz-talebin birlikte gözetilerek;

- Ulusal konut politikalarını belirleyen, düzenleyen, denetleyen ve piyasaları fonlayan kurumların oluşturulması,
- Yabancı yatırımcılar için dezavantajlı yatırım ortamlarının yaratılmamasına özen gösterilmesi,
- Talep yönünde canlılık ve süreklilik için dar gelirliilerin konut kredisi faizlerine sübvansiyon uygulanması,
- Gayrimenkul yatırımlarının cazibesini düşüren yasal düzenlemelerden kaçınılması (örneğin, alım satım sözleşmelerinde damga vergisi uygulamaları) gibi önlemlerin hayata geçirilmesi sektörün önünü açacaktır.

İş GYO kriz süresince de yüksek likidite ile faaliyet göstermiştir.

İş GYO, kriz öncesinde gerçekleştirdiği gayrimenkul satışlarından elde ettiği satış gelirlerinin yanı sıra, %99'a varan doluluk oranları ile güçlü ve dengeli kiracı kompozisyonuna bağlı olarak düzenli kira gelirleriyle beslenen güçlü bir mali yapıya sahiptir. Yüksek likidite seviyesi, İş GYO'nun krizden hiç bir problem yaşamadan ve hatta güçlenerek çıkmasında

Genel Müdür'ün Mesajı

önemli rol oynamıştır. Şirket portföyünde, kriz döneminde başlanmış veya yarım kalmış bir projenin yer almaması da İş GYO'ya avantaj sağlamıştır.

Yeni projelerimizin hazırlıkları tamamlanmıştır.

İş GYO, 2009 yılındaki durgun ortamı kriz sonrası büyüme dönemi için bir hazırlık süreci olarak kullanmıştır. Bu çerçevede, mevcut projeler üzerinde gerekli çalışmalar yapılmış, yeni projelerimizin geliştirme ve tasarım çalışmalarında piyasa gerçekleri de göz önünde tutularak gerekli revizyonlar yapılmıştır.

İş GYO, projelerini doğru zamanlarda, gelişime açık bölgelerde isabetli alımlar yaparak portföyüne kattığı arsalar üzerinde gerçekleştirmektedir. Bu strateji, sektörde karşılaşılan "uygun arsa bulamama" gibi önemli problemlerden birinin de aşılmasında rol oynamaktadır.

Gündemimizde olan ve öne çıkan yeni projelerimizi İstanbul'da Altunizade, Kartal ve Tuzla arsaları üzerinde gerçekleştirmeyi düşündüğümüz projeler ile İzmir'deki Bayraklı Projesi olarak sıralayabiliriz.

%50'si satın alınarak portföye dahil edilen Altunizade'deki arsa üzerinde, yapılması planlanan konut ağırlıklı projenin izin çalışmalarına 2009 yılında devam edilmiştir.

Diğer taraftan Kartal'da 77.327 m²'lik alanda planladığımız ve orta gelir grubuna hitap edecek büyük çaplı karma projemiz, bölgenin ihtiyaçlarına göre çeşitlendirilecektir.

Bir başka önemli yatırım faaliyeti de, İzmir Bayraklı'da bulunan ve T. İş Bankası'na ait arsa üzerindeki konut ve alışveriş merkezi projesidir. Arsanın alımına ilişkin sözleşme imzalanmış olup, çizimi yapılan proje üzerinde kombinasyon ve mimari değişiklikler yıl içerisinde gerçekleştirilmiştir. Yaklaşık 28.000 m²'lik konut alanı ve 30.000 m²'lik alışveriş merkezinin yer alması planlanan projenin, yüksek beğeni ve taleple karşılanması beklenmektedir. Proje kapsamında inşa edilecek alışveriş merkezinin özel mimarisi nedeniyle çevre ile bütünleşmesinin, Türkiye'de bugüne kadar görülen emsallerinin çok üzerinde olması hedeflenmektedir. Bu projemize 2010 yılının sonunda başlaması planlanmaktadır.

Yakuplu ilçesi, Real Hipermarket yanında bulunan 110 no'lu parsel üzerinde ECE/GGP tarafından yapılması planlanan bölgesel alışveriş merkezi için üst hakkı tesis işlemi gerçekleştirilmiş, 13 milyon ABD doları+KDV tutarındaki üst hakkı bedelinin ikinci taksidi olan 6,5 milyon ABD doları+KDV tahsil edilmiştir. Söz konusu projeye ilişkin ruhsat süreci de tamamlanmıştır ve 2010 yılının ikinci yarısında inşaat başlanması öngörülmektedir.

İş GYO, 2009 yılındaki durgun ortamı kriz sonrası büyüme dönemi için bir hazırlık süreci olarak kullanmıştır.

2009 yılı içerisinde mülkiyeti Paşabahçe Cam Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait, İstanbul, Tuzla İlçesi'nde 53.200 m² yüzölçümlü arazi ile üzerinde yer alan taşınmaz, proje geliştirmek amacıyla satın alınmıştır. Arsa üzerinde özel amaçlı tasarlanmış anahtar teslim tarzı bir projeye imza atılması planlanmaktadır.

Sektörümüzün ve İş GYO'nun güçlü gelişim potansiyeline inanıyoruz.

Türkiye, dünya ekonomisinin geneline hakim olan ve "sınırlı büyüme dönemi" olarak ifade edilebilecek yeni bir sürece girmektedir. Sektörümüz bu normalleşme ve toparlanma döneminde ekonomik gelişmelere paralel yeni bir denge arayışı içine girecektir.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2010 yılından itibaren hareketliliğin artacağı, nihai dengelerin ise 2012'de kurulmaya başlanacağı tahmin edilmektedir. Ancak, eski büyüme oranlarına ulaşılması biraz daha zaman alacaktır.

Türkiye genç bir nüfusa sahiptir ve henüz doygunluğa ulaşmamış bir pazar olarak kabul edilen gayrimenkul sektörü büyük bir cazibe unsurudur. Bu durum, sektörün gelecekte kaydetmesi beklenen güçlü gelişimi işaret etmektedir.

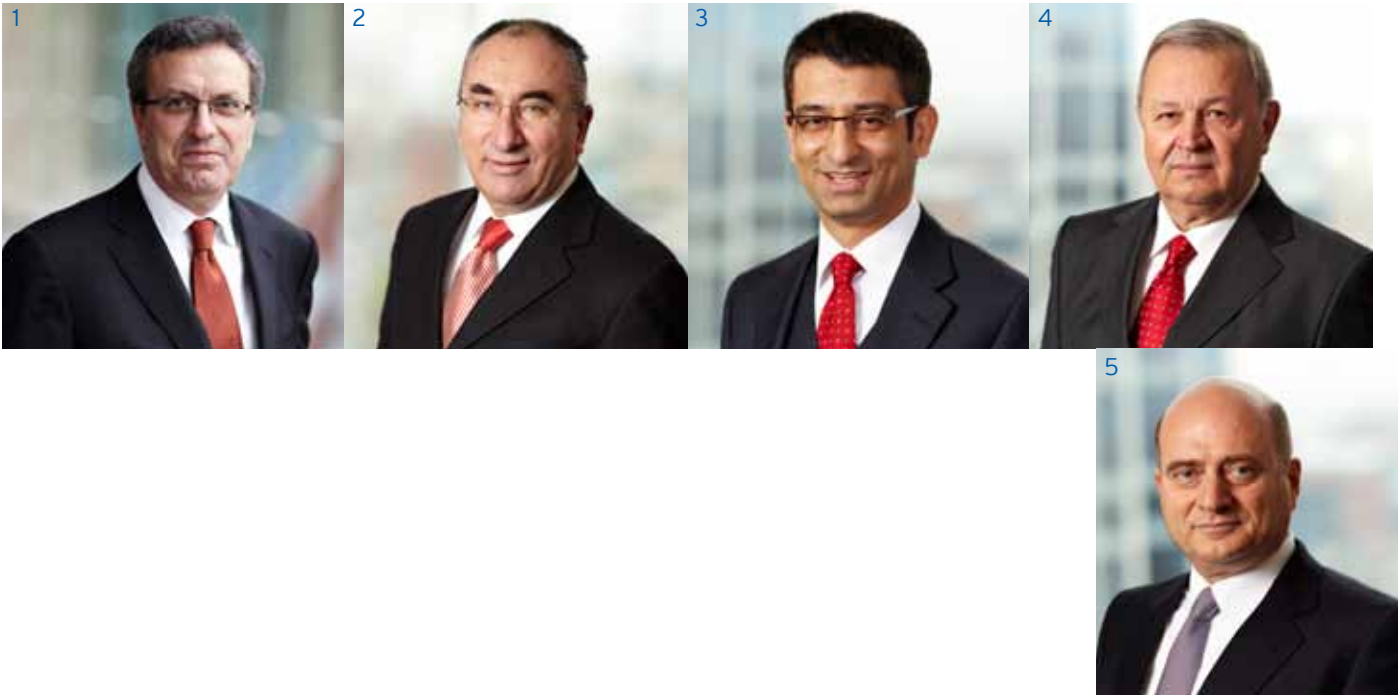
İş GYO'nun perspektifi, Türkiye'nin en değerli mülklerinden oluşan seçkin bir portföyü muhafaza etmek ve yeni projelerle büyütme. Şirketin bu doğrultudaki hedefi, kârlı ve güçlü mali yapısı kadar, kurumsallığı ve üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun değerleriyle desteklenmiş şirket kimliğiyle, ülkemizin ve sektörümüzün geleceğinde söz sahibi olacak lider GYO'lardan biri olarak varlığını sürdürmektir.

Güvenini ve desteğini bizden esirgemeyen hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve profesyonel yetkinlikleriyle her zaman faklılıklarını ortaya koyan çalışma arkadaşlarımıza en içten teşekkürlerimi sunuyorum.



Turgay Tanes
Genel Müdür

Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu



Adnan Bali - Yönetim Kurulu Başkanı (1)

Görev dönemi: 27.03.2009-26.03.2010

1986 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuştur. Harvard University, Graduate School of Business'da Global Liderlik eğitimi almıştır. Yurt içi ve yurt dışında, Bankalar Birliği, Euromoney, FED Training, DC Gardner, Uluslararası Yatırım ve Ticaret Bankaları gibi kurumların hazine, piyasalar ve risk yönetimi konularında verdiği eğitim programı ve seminerlere katılmıştır. Kariyerine 1986 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu'nda Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan Bali, 1994 yılında Fon Yönetimi Müdür Yardımcısı, 1997 yılında Fon Yönetimi Grup Müdürü ve 1998 yılında Fon Yönetimi Müdürü olarak görev yapmıştır. 2002 yılında Şişli Şube Müdürü, 2004 yılında Galata Şube Müdürü olarak çalışma hayatına devam eden Bali, 30 Mayıs 2006'dan bu yana T. İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Turgut Sungur - Bağımsız Yönetim Kurulu Başkan Vekili (2)

Görev dönemi: 27.03.2009-26.03.2010

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1973 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu'nda görev almıştır. Teftiş Kurulu'ndaki görevinden sonra sırasıyla Krediler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcılığı, Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı, I. Krediler Bölge Müdürlüğü, II. Krediler Müdürlüğü ve I. Krediler Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. 1998-2004 döneminde ise T. İş Bankası A.Ş. 'de Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiştir.

Kemal Şahin - Yönetim Kurulu Üyesi (3)

Görev dönemi: 27.03.2009-26.03.2010

1988 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu'nda Müfettiş Yardımcısı ve Müfettiş olarak toplam on yıl görev yapmıştır. Halen T. İş Bankası, İştirakler Bölümü'nde Yapı Geliştirme, Gıda ve Sağlık Sektörü Şirketlerinden sorumlu Birim Müdürü'dür. Bu görevinin yanı sıra, T. İş Bankası A.Ş.'nin muhtelif iştirak şirketlerinde Yönetim veya Denetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 1999-2003 döneminde Denetim Kurulu Üyesi olan Şahin, 2004 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Haldun Baydar - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (4)

Görev dönemi: 27.03.2009-26.03.2010

1969 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olmuştur. Université de Paris VIII'de Şehir Planlama Lisansı ve Paris I. Pantheon, Sorbonne'dan doktora bulunmuştur. Paris'te muhtelif firmalarda, ayrıca İmar ve İskan Bakanlığı Planlama Müdürlüğü'nde mimar olarak, Orta Doğu Şehircilik ve Yatırım A.Ş.'de Planlama Müdürü ve Konteks A.Ş.'de Planlama ve Üretim Koordinatörü olarak çalışmıştır. Halen Form Mimarlık Ltd. Şti.'nin kurucusu olarak proje ve uygulama faaliyetlerini sürdürmektedir.

Sezai Sevgin - Yönetim Kurulu Üyesi

Görev dönemi: 27.03.2009-12.06.2009

1990 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. 1990 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak çalışmaya başlamış, 1995 yılında müfettişliğe yükselmiştir. 1997 yılında, İşbank GmbH Paris Şubesi'nin kuruluşunda görevlendirilmiş,



1998 yılında bu şubede Müdür Yardımcısı olarak görev almış, Mart 2002'de ise Müdür pozisyonuna yükseltilmiştir. Temmuz 2004'te T. İş Bankası A.Ş. Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'ne Grup Müdürü olarak atanmıştır. 2007 yılından bu yana T. İş Bankası A.Ş. Ticari Bankacılık Pazarlama Bölüm Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Mehmet Sırrı Erkan - Yönetim Kurulu Üyesi (5)

Görev dönemi: 18.06.2009-26.03.2010

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi mezunudur. 1981 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1991 yılında T. İş Bankası A.Ş. Muhasebe Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 1993 yılında Muhasebe Grup Müdürü olarak görev almıştır. 1995 yılında Müdür pozisyonuna yükseltilmiştir. 2001-2009 yılları arasında Sn. Erkan T. İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmüştür

Süleyman H. Özcan - Denetim Kurulu Üyesi (6)

Görev dönemi: 27.03.2009- 26.03.2010

1993 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde lisans eğitimini tamamlamıştır. Süleyman H. Özcan, aynı yıl T. İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak meslek hayatına başlamıştır. Daha sonra Muhasebe Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı ve Grup Müdürlüğü görevlerinde bulunan Özcan, halen T. İş Bankası A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Nil Sepetçi - Denetim Kurulu Üyesi (7)

Görev dönemi: 27.03.2009-26.03.2010

1982 yılında Marmara Üniversitesi Basın ve Yayın Yüksek Okulu'ndan mezun olmuştur. 1983'te T. İş Bankası A.Ş. Yenicami/İstanbul Şubesi'nde aday memur olarak göreve başlamış, aynı şubede Şef

Yardımcılığı ve Servis Şefi görevlerinde bulunmuştur. 1994 yılında Zincirlikuyu Şubesi'nde İl. Müdür, 1996 yılında Taksim Şubesi'nde Müdür Yardımcılığı yapmıştır. 1998 yılında Acıbadem Şubesi'nde, 2003 yılında Nişantaşı Şubesi'nde, 2006 yılında Kozyatağı Şubesi'nde Şube Müdürü olarak görev almıştır. Sepetçi, Eylül 2007 tarihinden bu yana Bireysel Bankacılık ve Satış Bölümü Maltepe Bölge Bireysel Satış Direktörü olarak görev yapmaktadır.

Burak Sezercan - Denetim Kurulu Üyesi (8)

Görev dönemi: 27.03.2009-26.03.2010

Boğaziçi Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olmuştur. 1996 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu'nda göreve başlamıştır. 2001-2002 yılları arasında City University Cass Business School'da Bankacılık ve Uluslararası Finans alanında yüksek lisans yapmıştır. Nisan 2005 tarihinde T. İş Bankası A.Ş. Risk Yönetim Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Nisan 2008 tarihinde ise aynı Müdürlük'te Birim Müdürlüğü görevine atanmıştır.

Turgay Tanes - Genel Müdür (9)

1987 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1988'de T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1996'da İşbirlikler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 1999-2004 tarihleri arasında aynı müdürlükte Gayrimenkul ve Cam Sektörü Şirketlerinden sorumlu Grup Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılından bu yana İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmakta olan Tanes ayrıca, T. İş Bankası A.Ş.'nin bir iştirakinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Üst Yönetim



Turgay Tanes (1)
Genel Müdür

Hülya Demir (2)
Genel Müdür Yardımcısı

T. Aydan Ormancı (3)
Genel Müdür Yardımcısı

Tuğrul Gürdal (4)
Mali ve İdari İşler Müdürü

Bülent Otuz (5)
Proje Uygulama Elektrik ve Mekanik Müdürü

Av. Pınar Ersin Kollu, LL.M (6)
Hukuk Müşaviri

Ayşegül Şahin Kocameşe (7)
Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürü

Gökhan Temel (8)
Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdürü

Ömer Barlas Ülkü (9)
İç Denetim ve Kontrol Müdürü

Gülfem Sena Tandoğan (10)
Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdür Yardımcısı

Kaan Özsoy (11)
Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür Yardımcısı



İş GYO, projelerini doğru zamanlarda, gelişime açık bölgelerde isabetli alımlar yaparak portföyüne kattığı arsalar üzerinde gerçekleştirmektedir.

İş GYO'nun 2009 yılında öne çıkan yeni projeleri İstanbul'da Altunizade, Kartal ve Tuzla arsaları üzerinde gerçekleştirmeyi planladığı projeler ile İzmir'deki Bayraklı Projesidir.

Tuzla
53.200 m²

Altunizade
32.081 m²

Kartal
77.327 m²

Bayraklı
18.392 m²

2009 Yılına Bakış ve 2010 Yılı Beklentileri

2009 yılında yatırım faaliyetlerini sürdüren İş GYO, taşınmaz portföyünün yönetiminde piyasa verilerinin ışığında proaktif bir strateji izlemiştir.

Yatırım Faaliyetleri

İş GYO, 2009 yılında yatırım faaliyetlerine devam etmiş ve taşınmaz portföyünü piyasa verilerinin ışığında proaktif bir strateji kapsamında yönetmeyi sürdürmüştür.

Bu kapsamda;

- İstanbul, Esenyurt'ta kayıtlı taşınmaz üzerine ECE / GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis işlemi tamamlanmıştır.

Üst hakkının transferine ilişkin olarak belirlenen 13 milyon ABD doları tutarındaki bedelin ikinci taksidi olan 6,5 milyon ABD doları tahsil edilmiştir.

- 7 Ekim 2009 tarihli özel durum açıklamasıyla satın alma kararı kamuoyuyla paylaşılan İstanbul, Tuzla'daki 53.200 m² yüz ölçümlü arazi ile üzerinde yer alan taşınmazın alımına ilişkin olarak 22,5 milyon TL tutarında ödeme gerçekleştirilmiştir. Tapu işlemleri tamamlanan taşınmazın mülkiyeti, İş GYO'ya geçmiştir.

Yeni Projeler

- İş GYO'nun, İzmir, Bayraklı'da geliştirmeyi planladığı konut, ev ofis ve alışveriş merkezinden oluşacak projenin alışveriş merkezi bölümünün kiralama çalışmaları kapsamında MLM Yönetim ve Organizasyon'dan danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

Kiralama Faaliyetleri

- 3. yılını dolduran Kanyon Alışveriş Merkezi (AVM)'nin ziyaretçi sayısındaki istikrarlı artış devam etmektedir. Kiracı karması küçük revizyonlarla yıl içinde güçlendirilen Kanyon, 2009 yıl sonu itibarıyla yüksek doluluk oranıyla hizmet sunmaya devam etmektedir.

- İş GYO'nun portföyünde yer alan İş Kuleleri (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı), Ankara Ulus, Ankara Kızılay, Antalya Banka Hizmet Binaları, Ankara İş Kulesi ve Maslak Ofis Binası'ndaki %100 doluluk oranı, 2009 sonu itibarıyla korunmaktadır.

2010 beklentileri

Sektöründe "marka projelere imza atan" İş GYO, 2010 yılında da genel ekonomideki ve gayrimenkul piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak, yeni gayrimenkul projeleri geliştirmek üzere araştırma ve çalışmalarına ara vermeden devam edecektir.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü (Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi), Genel Kurul başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerini 2009 yılında da düzenli ve etkin bir biçimde yönetmiştir.

27 Mart 2009 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, tamamı asaleten olmak üzere %56,10 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanlar gerek fiziken gerekse elektronik ortamda yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

2009 yılında yabancı yatırımcıların ve fonların İş GYO'ya olan ilgileri devam etmiştir. Yıl içerisinde 70 adet yerli ve yabancı yatırım şirketi, yatırım fonu ve aracı kurum yetkilileri ile bire bir toplantı yapılmış, bu kapsamda 93 kişi ile Şirket merkezinde görüşülmüştür.

Şirketimize gelen toplantı talepleri ağırlıklı olarak aracı kurum üzerinden gerçekleşmekte olup, yıl içerisinde yerli ve yabancı aracı kurumlardan birbirine yakın sayıda toplantı talebi gelmiştir.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'ne ulaşan, yaklaşık 155 adet bilgi talebi karşılanmış ve bu kapsamda yaklaşık 255 soruya cevap verilmiştir.

Yerli, yabancı, bireysel ve kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri, mevzuat ve İş GYO'nun Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak karşılanmıştır. Bilgi taleplerinin %55'i yabancı yatırımcılardan gelmiş olup, toplam bilgi taleplerinin ise %10'unu bireysel yatırımcılar oluşturmaktadır.

Gerek yatırımcı toplantılarında sorulan sorular gerekse Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine gelen bilgi talepleri İş GYO'nun finansal tabloları, kira gelirleri, projeleri, geleceğe ilişkin stratejileri ve kâr dağıtım politikası üzerinde yoğunlaşmaktadır.

Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından tutulmaktadır.

Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında söz konusu kurumlardan gelen bilgi talepleri de cevaplandırılmaktadır.

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ çerçevesinde hazırlanan "Özel Durum Açıklamalarına İlişkin Rehber" uyarınca Şirket Bilgilendirme Politikası revize edilerek kamuoyunun bilgisine sunulmuştur. Söz konusu politika ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) yayımlamış olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer düzenlemelerle asgari olarak uyumlu hareket etmek suretiyle kamunun zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

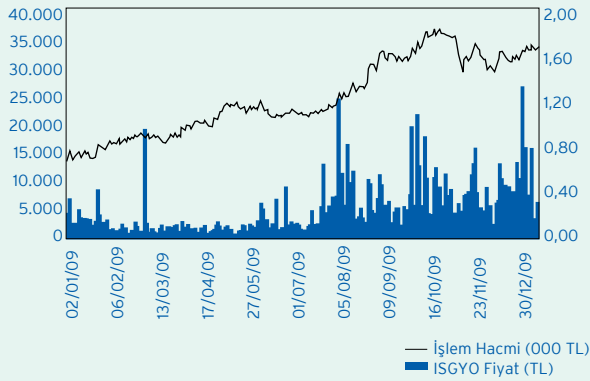
SPK'nın yukarıda bahsi geçen Tebliği çerçevesinde, iş akdi ile veya başka şekilde şirkete bağlı çalışan ve içsel bilgilere düzenli erişimi olan kişilerin bir listesi hazırlanmış ve söz konusu kişilerden içsel bilgilerin korunmasına ilişkin taahhütname alınmıştır.

Aynı düzenleme kapsamında, Şirketimiz adına özel durum açıklamalarını yapmakla sorumlu kişiler belirlenerek kamuya duyurulmuştur. Söz konusu kişiler, Şirketimizi temsil ve ilzama yetkili olarak imza sirkülerimizde tespit edilen kişilerden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği"nde "Ortaklıklar tarafından yapılacak özel durum açıklamasının sermaye piyasası aracının değerini etkileyeceği kanaati oluşmuş ise söz konusu özel durum açıklaması yapılmadan önce ilgili ortaklık tarafından Borsadan sermaye piyasası aracının işlemlerinin geçici olarak durdurulması talep edilir" şeklinde düzenleme bulunmaktadır. Bu kapsamda, İş GYO hisse senedinin işlem sırasını kapatma talebinde bulunacak yetkililer belirlenerek kamuya duyurulmuştur. Yıl içerisinde, hisse senedi işlem sırasının geçici olarak kapatılması yönünde İş GYO'nun bir talebi olmamıştır.

İMKB Performansı

ISGYO 2009 Yılı Günlük İşlem Hacmi ve Fiyat Grafiği



2009 yılında Türk Lirası bazında; İMKB 100 Endeksi %97 oranında, İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %138 oranında ve İş GYO hisse senedi %150 oranında değer kazanmıştır.

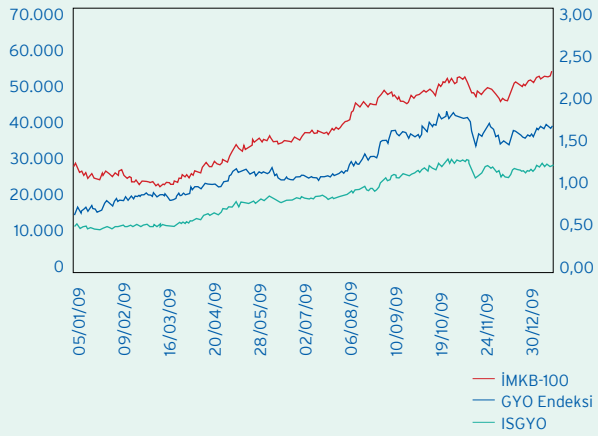
Hisselerin elde tutulma süresi

İMKB'nin aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar İş GYO hisse senedine ilişkin olarak yıl içerisinde 125 milyon ABD dolarlık alım ve 121 milyon ABD dolarlık satım işlemi gerçekleştirmiş olup, İş GYO hisse senedinin 2009 yılı için net alım bakiyesi 4,2 milyon ABD dolarıdır.

Hisse senedi elde tutma süresine¹ bakıldığında, yabancı yatırımcıların 2008 yılında 248 gün (8,3 ay) olan elde tutma süresinin, 2009 yılında yaklaşık 176 güne (5,9 ay) gerilediği görülmektedir. Söz konusu süre yerli yatırımcılar için 2008 yılında 379 gün (12,6 ay) olup, 2009 yılında yaklaşık 164 güne (5,5 ay) gerilemiştir.

Elde tutma sürelerinde meydana gelen bu gerilemenin, yıl içerisinde borsada

2009 Yılı İMKB-100, GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Gelişimi



İş GYO hisse senedi 2009 yılı günlük ortalama işlem hacmi 4,3 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup, 2008 yılı günlük ortalama işlem hacmine göre %85 oranında artış göstermiştir. 2009 yılı sonu kapanış fiyatı 1,65 TL olan İş GYO hisse senedi yılı 2,78 TL olan pay başı net aktif değerine göre yaklaşık %41'lik bir iskonto ile kapatmıştır.

yaşanan volatiliteden ve gerçekleştirilen kâr realizasyonlarından kaynaklandığı düşünülmektedir.

İMKB-100 Endeksi'nde olan İş GYO hisse senedi, 13 Kasım 2009 tarihi itibarıyla, İMKB tarafından kurulan kot içi pazar niteliğindeki "Kurumsal Ürünler Pazarı (KÜP)"nda işlem görmeye başlamıştır. KÜP'te, menkul kıymet yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıkları hisse senetleri, borsa yatırım fonları katılma belgeleri, İMKB'de işlem görmesine karar verilen varantlar ve diğer yapılandırılmış ürünler işlem görmekte olup, KÜP ile söz konusu ürünlerin özel bir pazarda işlem görebilmeleri, fiyatlarının düzenli ve şeffaf bir piyasada, rekabet koşulları içerisinde oluşması amaçlanmaktadır.

¹ İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) tarafından açıklanan veriler ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'nin takas bakiyelerine ilişkin verileri üzerinden hesaplanmıştır.

İş GYO Organizasyon Yapısı Hakkında Kısa Bilgiler

İş GYO, faaliyetlerini altı ayrı müdürlük ve Hukuk Müşavirliği çatısı altında sürdürmektedir.

Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü

Müdürlük proje geliştirme çalışmaları, yeni yatırım tekliflerinin değerlendirilmesi, mevcut gayrimenkullerin teknik sorumluluğu, iyileştirme ve yenileme yatırımlarının yapılması konularında yetkilidir. Müdürlüğün diğer görevleri arasında faaliyet ortamının takip edilmesi ve gayrimenkul sektöründeki yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi konularında çalışmaları sürdürmek de yer almaktadır.

Proje Uygulama Müdürlüğü

Müdürlüğün mimari ve inşaat kolu ile mekanik ve elektrik kolu proje ve inşaatların yönetim ve koordinasyonunu yapmaktadır. Müdürlük, proje geliştirme, uygulama ve pazarlama aşamalarında, teknik, mali, hukuki ve pazarlama konularında İş GYO'nun diğer birimleri ile ortak çalışmalar yürütmektedir.

Projelerin hazırlanması, tasarım kriterlerinin belirlenmesi, projelerin yönetmelik ve standartlara uygunluğunun kontrolü, iş programlarının ve bütçelerin hazırlanması, projenin yönetim ve koordinasyon çalışmalarının yapılması, arazi zemin etütleri ve arazi ölçüm çalışmaları, ihale dokümanının (yeterlilik şartnamesi, sözleşme,

teknik ve idari şartname vb.) hazırlanarak tekliflerin alınması ve ihalelerin sonuçlandırılması, malzeme tedarik sözleşmelerinin yapılması, kalite kontrol, hak edişlerinin kontrolü ve sonuçlandırılması, proje müellifleri, danışmanlar, yüklenicilerle gerekli yazışmaların yapılması, resmi kurumlarla ilgili işlerin takibi ve sonuçlandırılması, yatırım projelerinin tamamlanarak geçici kabul ve kesin kabul işlemlerinin yapılması ile yapının işletilebilmesi için gerekli organizasyonun oluşturulması Proje Uygulama Müdürlüğü'nün görevleri arasındadır.

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü

İş GYO'nun mevcut gayrimenkullerinin doluluk oranlarını ve gelir potansiyellerini maksimize etmek amacıyla kiralama ve satış faaliyetlerinin koordinasyonunu gerçekleştiren Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü aynı zamanda kiralama ve satış sonrası ilişkilerin yürütülmesi, potansiyel projelerle ilgili fizibilite çalışmaları için güncel piyasa bilgilerinin temin edilmesi ve yorumlanması konusunda da katkı sağlamaktadır.

Şirket'in kurumsal iletişim faaliyetleri, halkla ilişkileri, basın ilişkileri, reklam faaliyetlerinin koordinasyonu, kurumsal saygınlığın korunması ve yönetimi çalışmaları da Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

İş GYO Organizasyon Yapısı Hakkında Kısa Bilgiler

Hukuk Müşavirliği

Hukuk Müşavirliği, İş GYO faaliyetleriyle ilgili olan konular hakkında mütalaa vermek, hukuki konulara ilişkin işlemleri gerçekleştirmek, Şirket'in taraf olduğu hukuki uyuşmazlıkların takibi ve kayıtlarının tutulması ve taraf olunan sözleşmelerin incelenip hazırlanması görevlerini üstlenmiştir.

Bunlara ek olarak Müşavirlik, İş GYO'nun faaliyetleriyle ilgili anlaşmazlıkları yargı yoluyla çözmek, projelerin yasal altyapısını hazırlamak ve yapılan resmi tebligatları takip etmek görevlerini de yerine getirmektedir.

Mali ve İdari İşler Müdürlüğü

İş GYO Mali ve İdari İşler Müdürlüğü, muhasebe, bütçe, bilanço, finansman ve sigorta konularındaki işlemlerin mevzuata uygun şekilde yapılması ve gerekli önlemlerin zamanında alınmasının yanı sıra, ilgili kuruluşlarla ilişkilerin yönetilmesi ve takibini de gerçekleştirmektedir.

İş GYO'da insan gücü planlanması ve personel politikasıyla ilgili çalışmaların yanı sıra personelin özlük, emeklilik ve benzeri işlemleri de Mali ve İdari İşler Müdürlüğü tarafından yerine getirilmektedir.

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü

Mevzuat, esas sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemeler çerçevesinde pay sahipliği haklarının kullanılmasını sağlamak üzere gerekli faaliyetlerin yürütülmesi, bilgi verme ve kamuyu aydınlatma kapsamında yerli ve yabancı hissedarlar, yatırımcılar, analistler ve kurumlardan gelen bilgi taleplerinin karşılanması ile pay sahipliği haklarının kullanımı kapsamında kamu ve özel kuruluşlarla ilişkilerin koordine edilmesi Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Müdürlük aynı zamanda, İş GYO hisse senedi hakkında hazırlanan raporların ve yapılan değerlendirmelerin takip edilmesi, hisse senedinin değeri ile ilişkilendirilebilecek gerek Şirket ile gerekse sektör ile ilgili analiz ve araştırmaların yapılması, derecelendirme kuruluşları ile ilişkilerin yürütülmesi, derecelendirme sürecinin yönetilmesi, hazırlanan derecelendirme raporlarının kamuya açıklanması çalışmalarını da gerçekleştirmektedir.

Risk yönetimi faaliyetleri kapsamında İş GYO'nun faaliyetleriyle bütünleşik risklere ilişkin risk politikalarının hazırlanması, belirlenen limitler dahilinde risklerin izlenmesi ve Şirket yönetimine raporlanması konularındaki faaliyetler de aynı Müdürlük tarafından sürdürülmektedir.

İş GYO'nun insan kaynakları anlayışı, verimli iş ortamı, istikrarlı büyüme ve kesintisiz başarı için nitelikli insan gücünün vazgeçilmez önem taşıdığı görüşü etrafında şekillendirilmiştir.

İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü

İç denetim ve kontrol faaliyetleri esas olarak iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin ve süreçlerinin etkinliğinin ve yeterliliğinin değerlendirilmesini içermektedir.

Müdürlük belirtilen kapsamda yasal mevzuata, dahili düzenlemelere ve politikalara uyuma, limitlere uygunluğa, limit aşımalarının izlenmesine, bilgi ve finansal raporlama sistemlerine ve üst yönetime yapılan raporlamalara yönelik denetim çalışmaları ve kontrolleri gerçekleştirmekte ve iş süreçlerini değerlendirmektedir.

İş GYO'da İnsan Kaynakları Yönetimi

Nitelikli insan gücü İş GYO'nun en değerli varlığıdır.

Şirket'in insan kaynakları anlayışı, verimli iş ortamı, istikrarlı büyüme ve kesintisiz başarı için nitelikli insan gücünün vazgeçilmez önem taşıdığı görüşü etrafında şekillendirilmiştir. Bu doğrultuda,

- çalışanların motivasyonunun sağlanması,
- mali ve sosyal hakların devamlı olarak iyileştirilmesi,
- kariyer gelişimi ve eğitim ihtiyaçlarının belirlenip karşılanması,
- adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması

İş GYO'da insan kaynakları politikasının temel ilkeleridir.

İş GYO'da "açık kapı politikası" uygulanmakta ve iletişim araçlarının verimli bir biçimde kullanılması için gerekli her türlü özen gösterilmektedir.

İnternet sitesinde "İnsan Kaynakları Yönetimi" bölümünde (isgyo.com.tr/ik_yonetimi.asp) işe alım koşulları, kariyer yönlendirme, yükselme koşulları ve parasal düzenlemeler gibi konular ayrıntılı olarak yer almaktadır.

İş GYO Gayrimenkul Portföyü

%11
arsa

%45
ofis

%29
AVM

%10

para ve sermaye
piyasası

%5
otel

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Tablosu

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi (Dipnot 4)	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Dipnot 3)
Arsalar ve Araziler							
Levent Arsası (Dipnot 7)	İstanbul, Beşiktaş I.Bölge, Rumelihisarı 981 Ada, 629-631, 572 Parsel 7.613 m ²	11/10/99	2.702.020	04/10/99	3.425.850	04/12/09	760.000
Üsküdar Arsası	İstanbul, Üsküdar, 3. Bölge, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmut Paşa Sokağı, 212 Pafta, 725 Ada, 18 Parsel, 32.081 m ²	22/03/06	18.095.440	09/03/06	18.450.000	21/12/09	20.050.000
Kartal Arsası (Dipnot 10)	İstanbul, Kartal, 53 Pafta, 2274 Ada, 395.397, 398, 399 ve 408 Parseller ile 2846 Ada, 1 Parsel ve 2847 Ada 1 Parsel 77.327 m ²	18/06/08	36.819.921	04/06/08	37.065.000	18/12/09	39.800.000
Tuzla Arsası (Dipnot 11)	İstanbul, Tuzla, 20 Pafta, 1329 Parsel, 53.200 m ²	14/10/09	22.525.000	27/09/09	22.525.000	22/12/09	22.525.000
Binalar							
Ankara İş Kulesi	Ankara- Çankaya, Kavaklıdere Mah. Ofis Katları A, B ve C Blok brüt alan 26.488 m ²	01/10/99	21.682.500	24/09/99	28.960.000	25/11/09	94.140.000
İstanbul İş Kuleleri		11/10/99	31.914.321				373.405.000
Kule-2	İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent Ofis Katları 34 Kat brüt alan 28.135 m ²	11/10/99		04/10/99	28.452.642	03/12/09	165.170.000
Kule-3	İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent Ofis Katları 34 Kat brüt alan 28.514 m ²	11/10/99		04/10/99	27.714.624	03/12/09	161.125.000
Kule Çarşı	İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent 48 adet Mağaza net alan 3.618 m ²	11/10/99		04/10/99	6.423.372	03/12/09	38.170.000
Ticari Otopark	İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent İstanbul	11/10/99		04/10/99	4.388.256	03/12/09	8.940.000
Maslak Binası	İstanbul- Şişli, Ayazağa Mah. Ofis Katları 12 Kat brüt alan 12.904,21 m ²	14/05/01	24.517.350	02/05/01	24.520.000	04/12/09	38.700.000
Kanyon AVM (Dipnot 6)	İstanbul, Şişli, 4. Levent İstanbul 152 adet Mağaza net alan 19.470 m ²	24/01/01	37.950.580	24/10/00	37.950.580	03/12/09	262.850.000
Real Hipermarket Binası (Dipnot 5)	İstanbul, Esenyurt 21 Ada, 109 Parsel	28/06/01	7.764.884	03/04/01	7.650.134	02/12/09	63.800.000
ECE/GGP ve Çevre Parseller (Dipnot 5)	İstanbul, Esenyurt 21 Ada, 102,103 ve 110 Parseller	28/06/01 02/05/06	58.486.975	03.04.01 07.03.06	57.584.866	02/12/09	62.495.000
Seven Seas Oteli	Antalya, Manavgat, Sorgun Köyü, Ayıgürü Mevkii arsa alanı 52.699 m ²	28/06/01	38.214.780	21/03/01	37.650.000	21/12/09	60.715.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi (Dipnot 8)	Muğla, Marmaris, Kemeraltı Mah, Uzunyalı Mevkii net alan 3.172 m ²	28/06/01	6.491.120	19/03/01	6.394.000	18/12/09	9.470.000
Ankara - Merkez Banka Hizmet Binası	Ankara-Altındağ, Fevziye Mah. 796 Ada, 5 Parsel, betonarme kargir, bina garaj ve arsa brüt 6.194 m ²	28/12/04	19.000.000	20/09/04	19.000.000	25/11/09	23.535.000
Ankara - Kızılay Banka Hizmet Binası	Ankara- Çankaya, Kızılay Mah. 3.Bölge Brüt alan 5.175 m ² 13 katlı bina	29/12/04	16.000.000	31/08/04	16.000.000	02/12/09	19.925.000
Antalya - Banka Hizmet Binası	Antalya-Merkez Balbey Mah. Brüt alan 3.353 m ² , 7 katlı bina	29/12/04	8.000.000	31/08/04	8.000.000	22/12/09	12.575.000
Sirkeci - Banka Hizmet Binası	İstanbul- Fatih, Hobyar Mahallesi, 8 Kat, Kargir İş Hani, brüt alan 4.170 m ²	18/04/08	22.938.750	20/03/08	22.520.000	22/12/09	22.935.000
Güneşli - Operasyon Hizmet Binası	İstanbul- Küçükçekmece, Basın Ekspres Yolu, 5 Kat, Betonarme Karkas Bina, brüt alan 20.805 m ²	28/04/08	38.231.250	19/03/08	37.410.000	04/12/09	37.410.000
Diğer Gayrimenkuller							0
Gayrimenkul Projeleri							0
Gayrimenkule Dayalı Haklar							0
GAYRİMENKULLER TOPLAMI							0
İŞTİRAKLER							
İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti				
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	Gayrimenkul genel idare hizmetleri ve pazarlama faal.	06/10/04	50.000				
İŞTİRAKLER TOPLAMI							

Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri (Dipnot 2)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (Aylık)	Kira Bedeli (Aylık)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
83.135.000	%6							
760.000	%0							
20.050.000	%2							
39.800.000	%3							
22.525.000	%2							
1.081.955.000	%84							
94.140.000	%7	28.503.944	20/06/06	442.400	494.846 TL - \$22.969	BDDK ve T.İş Bankası A.Ş.	BDDK 01/11/06 - T.İş Bankası A.Ş. 01/01/09	1 Yıl 5 Yıl
373.405.000	%29	213.442.765						
165.170.000	%13		12/07/05	686.931	451.151 TL ve \$408.854	ÇEŞİTLİ KİRACILAR	ÇEŞİTLİ KİRACILAR	ÇEŞİTLİ KİRACILAR
161.125.000	%12		12/07/05	706.050	\$618.813 ve \$8.699	T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. Ve Camiş Menkul Değerler A.Ş.	01/09/09 ve 01/09/08	2 Yıl 1 Yıl
38.170.000	%3		09/06/05	139.955	\$30.393 ve 149.444 TL	ÇEŞİTLİ KİRACILAR	ÇEŞİTLİ KİRACILAR	ÇEŞİTLİ KİRACILAR
8.940.000	%1							
38.700.000	%3	24.130.955	25/12/06	220.000	240.000 TL 10.778 TL.	POAŞ ve T.İş Bankası A.Ş.	01/01/09	1 Yıl
262.850.000	%20	73.553.445	15/09/09	1.054.371	\$498.394 - 371.610 TL ve 5.580 EUR	ÇEŞİTLİ KİRACILAR	ÇEŞİTLİ KİRACILAR	ÇEŞİTLİ KİRACILAR
63.800.000	%5	45.230.632	26/09/07	250.000	153.420 Euro	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	15/08/07	20 Yıl
62.495.000	%5							
60.715.000	%5	44.908.275	09/12/06	450.000	255.646 Euro	Magic Life Der Club	01/06/04	7 Yıl
9.470.000	%1	2.782.812	30/10/08	42.450	19.557 TL ve \$7.758	ÇEŞİTLİ KİRACILAR	ÇEŞİTLİ KİRACILAR	ÇEŞİTLİ KİRACILAR
23.535.000	%2	12.025.723	09/09/09	210.500	222.626	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01/01/05	15 Yıl
19.925.000	%2	4.621.456	09/09/09	181.000	187,478	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01/01/05	15 Yıl
12.575.000	%1	2.703.052	12-16 Eylül 2009	87.000	93,774	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01/01/05	15 Yıl
22.935.000	%2	4.905.539	20/03/08	154.000	\$115,000	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01/05/08	15 Yıl
37.410.000	%3	18.272.142	19/03/08	250.000	\$200.000	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01/05/08	15 Yıl
0	%0							
0	%0							
0	%0							
0	%0							
0	%0							
0	%0							
1.165.090.000	%90							

Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oran
50.000	%0
50.000	%0

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri TL	Toplam Port. Değ. Oranı
Tahvil ve Bonolar								15.447.270	%1
TRT031110T10	TL	05.05.2009 ve muhtelif	5.639.036	6.400.000	-	03/11/10	93.962	6.013.568	%0
TRT230610T13	TL	18/11/09	3.352.510	3.500.000	-	23/06/10	96.570	3.379.950	%0
TRT030310T10	TL	21/07/09	808	856	-	03/03/10	98.820	846	%0
TRT020211T11	TL	09.07.2009 ve muhtelif	2.297.607	2.700.000	-	02/02/11	91.582	2.472.714	%0
TRT190111T13	TL	12.11.2009 ve muhtelif	3.549.377	3.200.000	-	19/01/11	111.881	3.580.192	%0
Yatırım Fonları								420.513	%0
İş Bankası, 801 B Tipi Likit Fon	TL	-	418.946	3.854 Adet	-	-	109,110839	420.513	%0
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								77.500.973	%6
Vadeli	EURO	27/10/09	1.279.382	-	2,42	26/01/10	-	2.775.842	%0
Vadeli	EURO	24/11/09	527.086	-	2,42	23/02/10	-	1.141.510	%0
Vadeli	EURO	20/10/09	2.585.841	-	2,42	19/01/10	-	5.613.007	%0
Vadeli	EURO	15/10/09	511.248	-	2,42	14/01/10	-	1.110.113	%0
Vadeli	EURO	09/11/09	6.313.917	-	2,42	08/02/10	-	13.687.490	%1
Vadeli	EURO	14/10/09	2.128.285	-	2,42	13/01/10	-	4.621.618	%0
Vadeli	EURO	13/10/09	1.092.919	-	2,42	13/01/10	-	2.373.452	%0
Vadeli	EURO	21/10/09	513.603	-	2,42	20/01/10	-	1.114.790	%0
Vadeli	EURO	19/10/09	512.170	-	2,42	18/01/10	-	1.111.826	%0
Vadeli	EURO	17/11/09	511.390	-	2,42	16/02/10	-	1.108.025	%0
Vadeli	USD	26/10/09	1.331.885	-	2,42	25/01/10	-	2.014.254	%0
Vadeli	USD	01/12/09	7.073.579	-	2,53	01/02/10	-	10.673.303	%1
Vadeli	USD	08/10/09	2.095.636	-	2,42	07/01/10	-	3.173.035	%0
Vadeli	USD	13/10/09	1.819.773	-	2,42	13/01/10	-	2.754.445	%0
Vadeli	USD	27/10/09	6.567.007	-	2,42	26/01/10	-	9.930.853	1%
Vadeli	USD	19/11/09	8.374.076	-	2,37	17/02/10	-	12.643.753	1%
Vadeli	USD	05/11/09	504.243	-	2,42	05/02/10	-	762.084	%0
Vadeli	USD	30/12/09	500.000	-	3,30	29/01/10	-	752.984	%0
Vadesiz	USD	-	92.044	-	-	-	-	138.590	%0
Vadeli TL Mevduat								37.197.076	%3
Vadeli	TL	06/10/09	7.515.230	-	9,58	05/01/10	-	7.680.926	%1
Vadeli	TL	04/12/09	4.233.044	-	9,65	06/01/10	-	4.263.081	%0
Vadeli	TL	26/10/09	9.000.000	-	9,04	25/01/10	-	9.144.555	%1
Vadeli	TL	16/12/09	1.034.327	-	10,71	15/02/10	-	1.038.979	%0
Vadeli	TL	20/10/09	3.531.763	-	9,09	19/01/10	-	3.593.922	%0
Vadeli	TL	18/12/09	2.159.187	-	11,05	01/02/10	-	2.167.924	%0
Vadeli	TL	10/11/09	2.000.000	-	9,24	08/01/10	-	2.025.359	%0
Vadeli	TL	10/12/09	4.500.000	-	9,81	11/01/10	-	4.525.496	%0
Vadeli	TL	09/12/09	2.740.000	-	10,19	11/01/10	-	2.756.834	%0
Ters Repo								111	%0
	TL	31/12/09	111	-	6,80	04/01/10	-	111	%0
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								130.565.943	%10

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.295.705.943	%100
HAZİR DEĞERLER	17.515	
ALACAKLAR	1.092.696	
DİĞER AKTİFLER (Dipnot 9)	12.664.892	
BORÇLAR	59.156.244	
NET AKTİF DEĞER	1.250.324.802	
PAY SAYISI (Adet)	450.000.000	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	2,78	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	1,66	

DİĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :

2010 - 2011 - 2012 -

Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :

Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	(Kredi Tutarı TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	263.153	263.153			Süresiz teminat mektubu (3 adet)

Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar: Yoktur.

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: Yoktur.

Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler: Yoktur.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ	Portföy Değeri TL	Toplam Port. Değ. Oranı			
1. %50 Kontrolü					
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	1.165.090.000	%90			
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI	130.565.943	%10			
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)	1.295.655.943	%100			
D) İŞTİRAKLER	50.000				
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	0				
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	50.000	%0			
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.295.705.943				
2. Mevduat Kontrolü					
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	77.500.973	%6			
B) Vadeli TL Mevduat	37.197.076	%3			
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	114.698.049	%9			
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.295.705.943				
3. İştirak Sınırı Kontrolü					
A) Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	50.000				
C) İştirakler Toplamı	50.000	%0			
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.295.705.943				
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü					
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yılı Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Arsa 1	11/10/99	31/12/09	Evet	760.000	%0
Üsküdar Arsası	22/03/06	31/12/09	Hayır	20.050.000	%2
Kartal Arsası	18/06/08	31/12/09	Hayır	39.800.000	%3
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri				760.000	%0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				1.295.705.943	
5. Kredi Sınırı Kontrolü					
A) Kredi 1	Türkiye İş Bankası A.Ş.			263.153	
B) Kredi 2				0	
C) Krediler Toplamı				263.153	%0
NET AKTİF DEĞER				1.250.324.802	

- Dipnotlar:**
- (1) Tablodaki veriler yanında para cinsi belirtilmediği sürece TL olarak girilmiştir.
- (2) Portföydeki varlıklar, USD üzerinden sigortalanmış olup, tablodaki sigorta değerleri USD cinsinden teminat bedellerinin 31.12.2009 TCMB ABD Doları döviz alış kuru kullanılarak TL'ye çevrilmesiyle hesaplanmıştır.
- (3) Tablodaki gayrimenkullerin ekspertiz değerleri KDV hariç olup, KDV dahil değerleri aşağıdaki gibidir.

	TL		TL
Levent Arsası	896.800	Seven Seas Oteli	71.643.700
Kartal Arsası	46.964.000	Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.174.600
Ankara İş Kulesi	111.085.200	İstanbul Kanyon AVM	310.163.000
İş Kuleleri Kule-2	194.900.600	Ankara- Ulus Banka Hizmet Binası	27.771.300
İş Kuleleri Kule-3	190.127.500	Ankara- Kızılay Banka Hizmet Binası	23.511.500
Kule Çarşısı	45.040.600	Antalya- Banka Hizmet Binası	14.838.500
İş Kuleleri Ticari Otopark	10.549.200	Sirkeci - Banka Hizmet Binası	27.063.300
Maslak Binası	45.666.000	Güneşli - Banka Hizmet Binası	44.143.800
Üsküdar Arsası	23.659.000	Real Hipermarketi	75.284.000
Tuzla Arsası	26.579.500	ECE/GGP ve Çevre Parseller	73.744.100

- (4) İstanbul İş Kuleleri ve Levent Arsası'nın alım tarihleri 28.12.1998, Ankara İş Kulesi'nin alış tarihi ise 25.12.1998'dir. Portföy değer tablosunda söz konusu gayrimenkullere ilişkin alış tarihi olarak, şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştükten sonra tapuda İş GYO olarak cins tashihihin yapıldığı tarih esas alınmıştır.
- (5) Real Hipermarket'in de içinde bulunduğu 101,105,106 ve 107 nolu parsellerde tevhit ve ifraz çalışması gerçekleştirilmiş olup, 109 ve 110 nolu parsellere dönüştürülmüştür. Real Hipermarket 109 nolu ve 21.584,15 m² büyüklüğündeki parsel üzerine kurulmuş 53.479 m² kapalı alana sahiptir. Real Hipermarketi'nin ekspertiz değeri KDV hariç 63.800.000.-TL'dir. 110 nolu parselin alanı 62.343,15 m²'dir.
- ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'nin geliştirmeyi planladığı alışveriş merkezi projesi ile ilgili olarak; 110 nolu parselde adı geçen ortaklık lehine bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis işlemi gerçekleştirilmiş ve üst hakkının transferine ilişkin belirlenen 13 milyon ABD Doları tutarındaki bedelin tamamı tahsil edilmiştir. Üst hakkına konu edilmeyen 102 ve 103 nolu parsellerin toplam büyüklüğü 747,3 m² olup, 102 nolu parselin üzerinde trafo olması nedeniyle tevhit işlemine konu edilememiş olup, üst hakkına konu parselde komşu olması, alan olarak küçük olması sebebiyle ECE/GGP parseli (Esenyurt-110 nolu Parsel) ile birlikte gösterilmiştir.
- (6) Kanyon Alışveriş Merkezi'nin aylık kira ekspertiz değeri ile kira bedelleri, Şirketimiz payına düşen tutarları göstermekte olup, toplam kira değerleri belirtilen tutarların iki katıdır.
- (7) Arsa 1'de (Levent Arsası) henüz bir proje geliştirilemediğinden Ekspertiz Şirketince emlak vergisi değeri esas alınmıştır.
- (8) Portföyümüzdeki taşınmazlardan Solaris Plaza'nın ismi Mallmarine Alışveriş Merkezi olarak değiştirilmiştir. 42.450.-TL tutarındaki kira ekspertiz değeri kompleksin tamamı için geçerli olup, mevcut kiralanılan alanların kira ekspertiz değeri 24.200.-TL'dir.
- (9) Diğer aktiflerin %71 'i İzmir ilinde bulunan 18.392 m²'lik arsanın alımına ilişkin olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. ile imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi ile ödenen 6.000.000.-USD 'den oluşmaktadır.
- (10) Kartal arsasının mülkiyeti, kesinleşecek imar durumuna göre üzerinde proje geliştirmek üzere devir alınmıştır. Arsa bedeli hasılat paylaşım tutarları üzerinden ve hasılat paylaşım bedeli içerisinde olmak üzere bilahare ödenecektir. Alış maliyeti tapu devrinde esas alınan 36.000.000.-TL ile diğer masrafların toplamını ifade etmektedir. Söz konusu tutar "Borçlar" toplamı içerisinde de yer almaktadır. Ekspertiz değeri mevcut imar durumuna göre tespit edilmiştir. Kartal Kentleşim Projesine komşu konumu nedeniyle; söz konusu projenin hayata geçmesi halinde Kartal Arsası'nın değerinde artış olması beklenmektedir.
- (11) Toplam 53.200 m² arsa alanına sahip bulunan taşınmaz atıl durumdaki parsellerin fabrikası ve arazisinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz, üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi amacıyla portföye dahil edildiğinden proje geliştirilinceye kadar "Arsalar ve Araziler" bölümünde gösterilecektir.



Kira geliri elde edilen gayrimenkuller

- İstanbul İş Kuleleri kompleksinde yer alan Kule 2 ve Kule 3, bu iki kuleyi birbirine bağlayan platformda yer alan Kule Çarşı Alışveriş Merkezi ve ticari otopark
- Ankara İş Kulesi
- Maslak Binası
- Seven Seas Oteli
- Mallmarine Alışveriş Merkezi
- Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
- Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
- Antalya Banka Hizmet Binası
- Kanyon Alışveriş Merkezi
- Real Hipermarket
- Sirkeci Banka Hizmet Binası
- Güneşli Operasyon Hizmet Binası
- ECE/GGP ve çevre parsel (110 parsel)

Diğer gayrimenkuller

- 4. Levent'te İş Kuleleri önündeki arsa (7.613 m²),
- Üsküdar arsası (32.081 m²)
- Kartal arsası (77.327 m²)
- Tuzla arsası (53.200 m²)

İstanbul, İş Kuleleri Kompleksi Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı



Kültür-sanat ve iş dünyasını buluşturan bir karma

İş Kuleleri; güçlü altyapısı, çağdaş teknolojik donanımı ve fark yaratan mimari yaklaşımıyla şehrin modern silüetinde bir yapıtaştır.

Lokasyon: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 4. Levent Semt

Brüt Alan: 80.124 m²

Portföye Giriş Tarihi: 1999

Ekspertiz Değeri (TL): 373.405.000

2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 26.095.498

İstanbul İş Kuleleri Kompleksi, kiralanabilir 27'şer katı bulunan ve 34 kattan oluşan iki ofis kulesi ile toplam 48 adet bağımsız bölümün yer aldığı Kule Çarşısı Alışveriş Merkezi'nden oluşmaktadır.

Şehrin modern silüetinde bir yapıtaşı olan İş Kuleleri, güçlü altyapısı, çağdaş teknolojik donanımı ve fark yaratan mimari yaklaşımıyla çağdaş İstanbul'un gereksinimleri değil aynı zamanda gelecek yüzyılın beklentileri de öngörülerek tasarlanmış ve çevre dostu bir anlayışla projelendirilmiştir.

İş Kuleleri, her biri kendi alanlarında saygın ve prestijli, finansal açıdan güçlü, yerli ve yabancı firmalara ortalama beş yıl süreyle kiraya verilmiştir. İş Kuleleri Kompleksinde İş GYO portföyünde yer alan Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı'nın yanı sıra 52 katlı T. İş Bankası Genel Müdürlük Binası ile İş Sanat Kültür Merkezi etkinliklerinin gerçekleştirildiği oditoryum ve sanat galerisi bulunmaktadır.

Türkiye'nin sayılı mekanlarından biri olarak kabul edilen İş Kuleleri, kültür-sanat ve iş dünyasını buluşturan bir karmayı barındırmaktadır. Kompleks içinde yer alan ve 48 bağımsız bölümde mağaza ve restoranların hizmet verdiği Kule Çarşısı butik bir alışveriş noktasıdır.



İstanbul, Arsa-1

4. Levent'te İş Kuleleri'nin hemen önünde yer alan arsa İş GYO'nun portföyünde yer almaktadır.

Lokasyon: İstanbul-4. Levent, İş Kuleleri Önü

Alan: 7.613 m²

Portföye Giriş Tarihi: 1999

Ekspertiz Değeri (TL): 760.000

Ankara İş Kulesi



Çağdaş yapılaşmanın kilometre taşı

Ankara İş Kulesi, Kavaklıdere’de 3 blok ve toplam 29 kattan oluşan bir ofis binasıdır.

Lokasyon: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Sempti

Brüt Alan: 26.488 m²

Portföye Giriş Tarihi: 1999

Ekspertiz Değeri (TL): 94.140.000

2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 6.172.246

Ankara’da çağdaş yapılara geçişi başlatan ve bu anlamda bir simge olan Ankara İş Kulesi, uzun yıllar T. İş Bankası Genel Müdürlüğü Binası olarak hizmet vermiştir.

Mimari konsepti doğru tasarlanmış, zamana ve mekana meydan okuyan, prestijli bir yapı olan Ankara İş Kulesi eşsiz bir konuma sahiptir.



İstanbul, Maslak Binası



Yüksek ticari potansiyele sahip bir bina

12 katlı Maslak Binası İstanbul'un en önemli finans ve ticaret merkezinde yer almaktadır.

Lokasyon: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi

Brüt Alan: 12.904 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2001

Ekspertiz Değeri (TL): 38.700.000

2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 3.004.397

İstanbul'un en önemli finans ve ticaret merkezi olarak değerlendirilen Maslak'ta yer alan 12 katlı ofis binası 2001 yılında İş GYO'nun portföyüne eklenmiştir. İstanbul'un en hızlı gelişen noktalarından birinde yer alan yapı, ulaşım açısından avantajlı bir konumdadır ve yüksek ticari potansiyele sahiptir. Maslak Binası'nın kiracıları Petrol Ofisi ve T. İş Bankası'dır.



Antalya, Seven Seas Oteli



Akdeniz'de denizin ve güneşin tam kalbinde

Antalya, Manavgat'taki Seven Seas Oteli denize sıfır konumuyla seçkinleşen bir yapıdır.

Lokasyon: Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Köyü, Titreyen Göl Mevkii

Kapalı Alan: 52.699 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2001

Ekspertiz Değeri (TL): 60.715.000

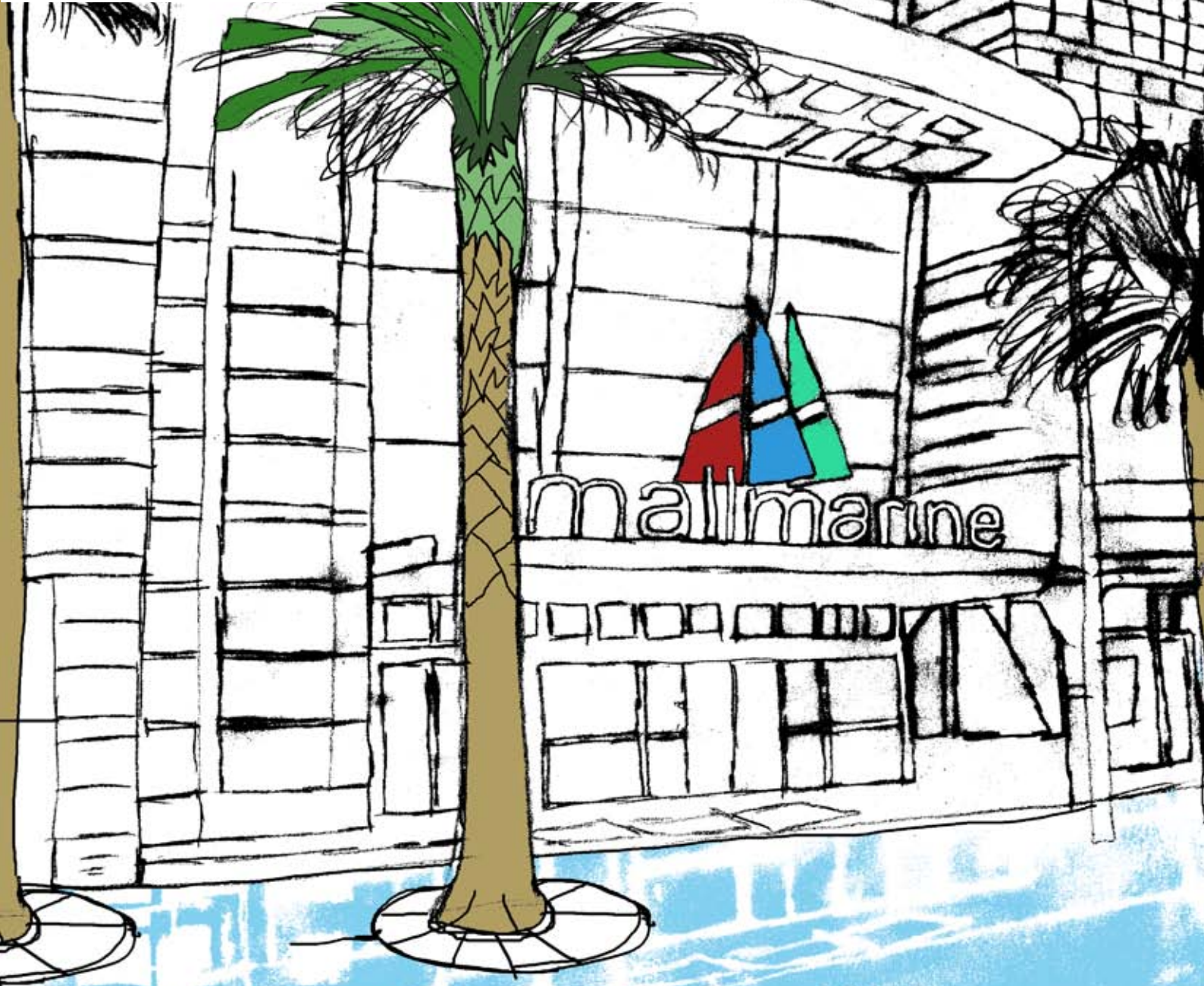
2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 6.653.697

Yemyeşil bir doğanın içinde yer alan 366 odalı ve 861 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel, Titreyen Göl'ün kıyısındadır. Bir doğa harikası olarak nitelenen gölün yanı sıra, tarihi mekanları ve doğa güzellikleriyle bölge yerli ve yabancı turistlerin tercih ettiği, yüksek ticari potansiyele sahip bir coğrafyadır.

Üst gelir grubu turistlere hitap eden tesislerin yer aldığı bir bölgede bulunan Seven Seas Oteli, Avrupa'nın lider tur operatörü Magic Life tarafından işletilmektedir.



Marmaris, Mallmarine Alışveriş Merkezi



Marmaris halkına ve turistlere hizmet sunan çağdaş bir AVM

Marmaris Mallmarine, 30 bağımsız bölümden oluşan bir AVM'dir.

Lokasyon: Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi

Net Alan: 3.172 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2001

Ekspertiz Değeri (TL): 9.470.000

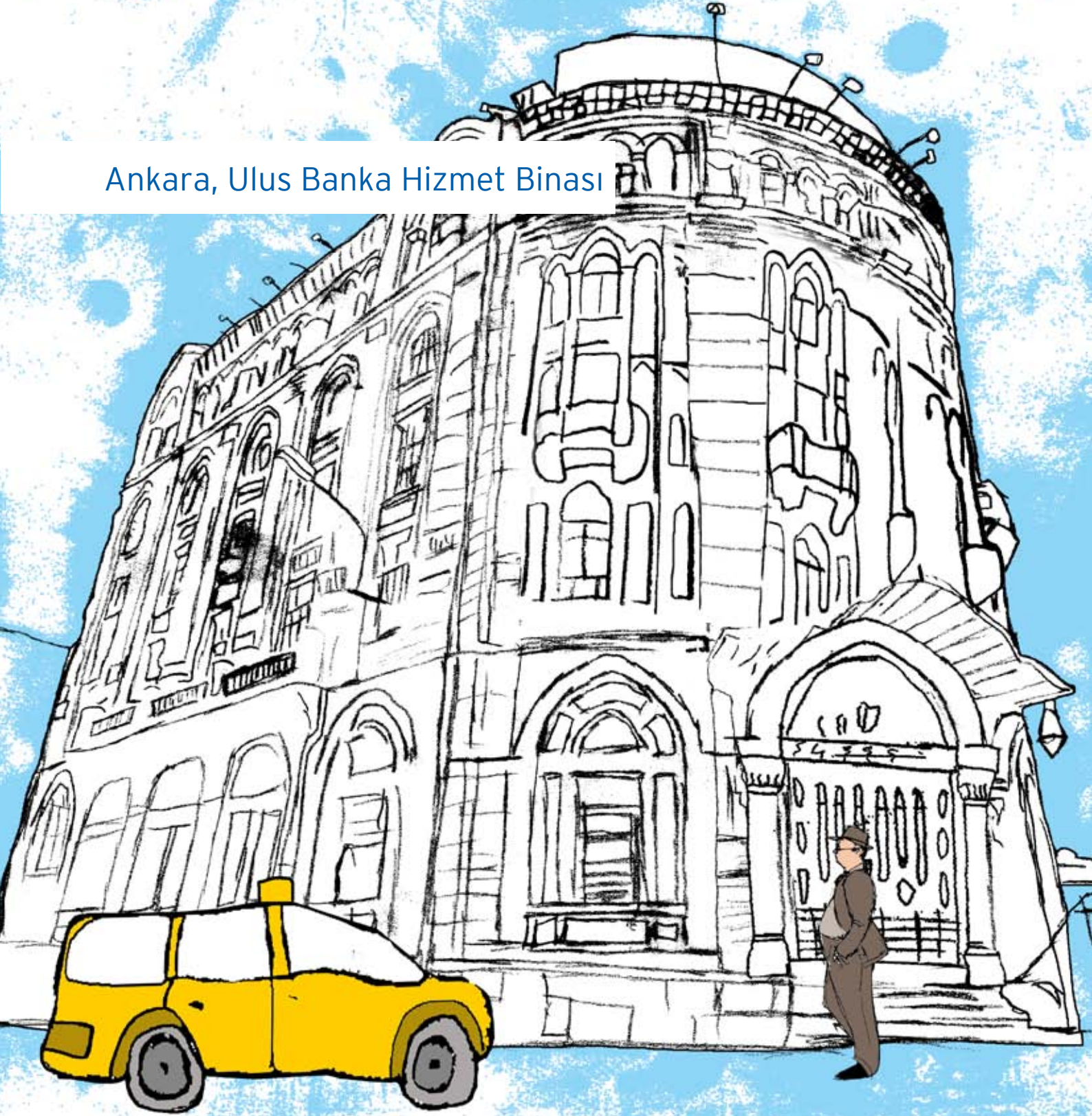
2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 435.389

Mallmarine, Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden Marmaris'te açılan ilk çağdaş alışveriş merkezidir.

Kiracı profili bölgenin özellik, talep ve ihtiyaçlarına göre yapılandırılan Mallmarine, yerli halka ve bölgeyi ziyaret eden turistlere hizmet sunmaktadır.



Ankara, Ulus Banka Hizmet Binası



Geçmişten geleceğe simge bir yapı

Ulus Binası ticari gelişime açık, merkezi bir bölgede bulunmaktadır.

Lokasyon: Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ulus Smti

Brüt Alan: 6.194 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2004

Ekspertiz Değeri (TL): 23.535.000

2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 2.671.508

Ticari gelişime açık, merkezi bölgede bulunan Ulus'taki ofis binası geçmişten bugüne özenle korunan bir simge konumundadır. 1924 yılında inşa edilen, mimarisiyle özel, konumuyla ticari değer taşıyan Ulus Binası, İş Bankası'nın ikinci genel müdürlük binası olarak hizmet vermiştir.

Bina 15 yıllığına İş Bankası'na kiralanmıştır.



Antalya, Banka Hizmet Binası



Şehir merkezinde yüksek ticari değerde bir taşınmaz

Antalya Banka Hizmet Binası, çağdaş özelliklere sahip ve ulaşımı kolay bir yapıdır.

Lokasyon: Antalya İli, Merkez İlçesi
Brüt Alan: 3.353 m²
Portföye Giriş Tarihi: 2004
Ekspertiz Değeri (TL): 12.575.000
2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 1.157.803

Antalya'nın ticari gelişime açık, potansiyeli yüksek şehir merkezinde bulunan ofis binası, çağdaş özelliklere sahip ve ulaşımı kolay bir yapıdır. Yüksek ticari değere sahip olan Antalya Hizmet Binası, 15 yıllığına İş Bankası'na kiralanmıştır.



Ankara, Kızılay Banka Hizmet Binası



Ankara'nın merkezinde prestijli bir gayrimenkul

Kızılay Banka Hizmet Binası güçlü bir ticari potansiyele sahiptir.

Lokasyon: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Semt

Brüt Alan: 5.175 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2004

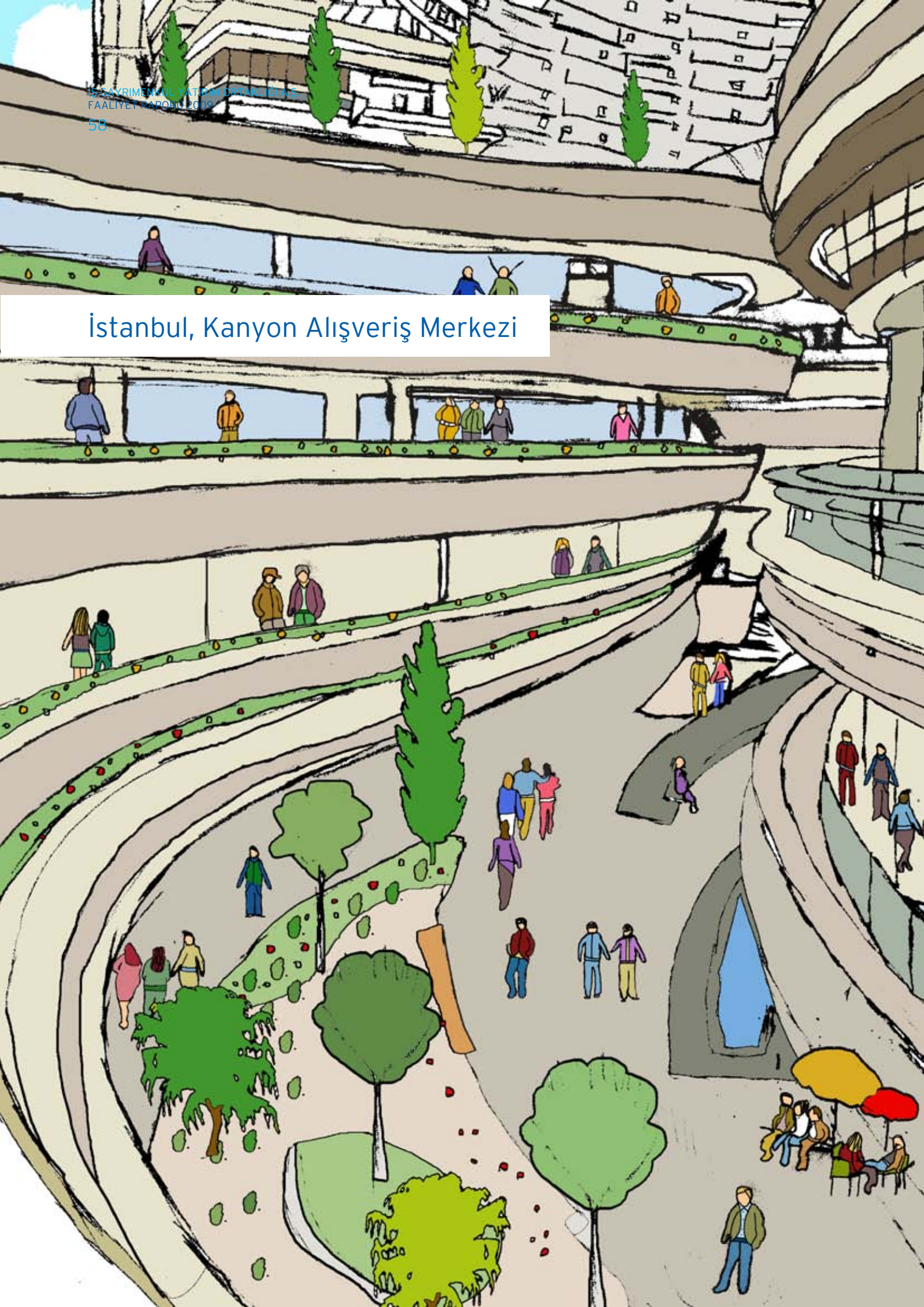
Ekspertiz Değeri (TL): 19.925.000

2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 2.249.735

Başkent'in tam ortasında, Ankara'nın iş ve ticaret merkezi Kızılay'da bulunan ofis binası güçlü bir ticari potansiyele sahiptir. Bina 15 yıllığına İş Bankası'na kiralanmıştır.



İstanbul, Kanyon Alışveriş Merkezi



İstanbul'da alışveriş alışkanlıklarını değiştiren Kanyon...

İstanbul Levent'te yer alan Kanyon AVM, dünyanın sayılı alışveriş merkezleri arasında değerlendirilmektedir.

Lokasyon: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Levent Semt

Net Alan: 38.940 m²*

Açılış Tarihi: 31 Mayıs 2006

Ekspertiz Değeri (TL): 262.850.000

2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 18.206.185

* Alışveriş merkezinde İş GYO'nun hak sahibi olduğu alan 19.470 m² olup ekspertiz değeri ve kira gelirleri bahsi geçen metrekare üzerinden hesaplanmaktadır.

Tüketicie, Türkiye'nin ve dünyanın en iyi markalarını bir arada sunmayı ve şehrin yeni kalbi olmayı hedefleyen Kanyon, 38.940 m² alan üzerine kurulu dört katta, 152 mağaza, bir gurme market, 9 sinema salonu, restoranlar, kafeler, barlar, bir spor ve sağlık merkezi ile açık-kapalı yüzme havuzunu barındırmaktadır.

İstanbul sokaklarında, açık havada dolaşır gibi alışveriş yapma keyfi sunan Kanyon; suyu, yeşili ve doğal malzemeyi en optimal ölçeklerde buluşturan bir mimariye sahiptir.

Farklı konseptleriyle Kanyon, her yaştan ve kesimden tüketiciye hitap etmektedir. Kanyon, bir alışveriş merkezi olmanın yanı sıra İstanbul için yeni bir yaşam alanıdır. Kanyon şehirde nefes almayı, eğlenmeyi, arkadaşlarla buluşmayı, keyifli bir gün geçirmeyi sağlayacak bir ortamdır. Canlı performanslar, her yaşa hitap eden etkinlikler ve sokak gösterileri Kanyon'da alışveriş deneyimine yepyeni bir boyut katmaktadır.



İstanbul, Real Hipermarket



40 bin çeşit gıda ve gıda dışı ürün bir çatı altında

Real Hipermarket binası İstanbul'un hızlı gelişme akslarından birini oluşturan Beylikdüzü'nde yer almaktadır.

Lokasyon: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi

Proje alanı: 109 parsel

Kapalı alan: 53.479 m²

Açılış Tarihi: 15 Ağustos 2007

Ekspertiz Değeri (TL): 63.800.000

2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 3.926.464

İstanbul'un hızlı gelişme akslarından birini oluşturan Esenyurt'ta yer alan hipermarket binası dünyaca ünlü Real tarafından işletilmektedir. Real, Metro Grup'un perakende sektöründe faaliyet gösteren şirketi olup SB Warenhaus Holding GmbH'in Türkiye'deki kuruluşudur.

İş GYO tarafından 15 Ağustos 2007 tarihinde tamamlanan ve ardından kiracı tarafından hizmete açılan Real Hipermarket, 6 metre genişliğindeki koridorları ve 8 metrelik tavan yüksekliğiyle müşterilerine rahat ve konforlu bir alışveriş ortamı sunmaktadır.

Yaklaşık 40 bin çeşit gıda ve gıda dışı ürünü bir çatı altına toplayan Real'in hedefi, kaliteli ürünleri uygun fiyatlarla buluşturmasıdır.



İstanbul, Sirkeci Banka Hizmet Binası



İstanbul'un geleneksel ticaret ve iş merkezinde

6 katlı banka hizmet binası

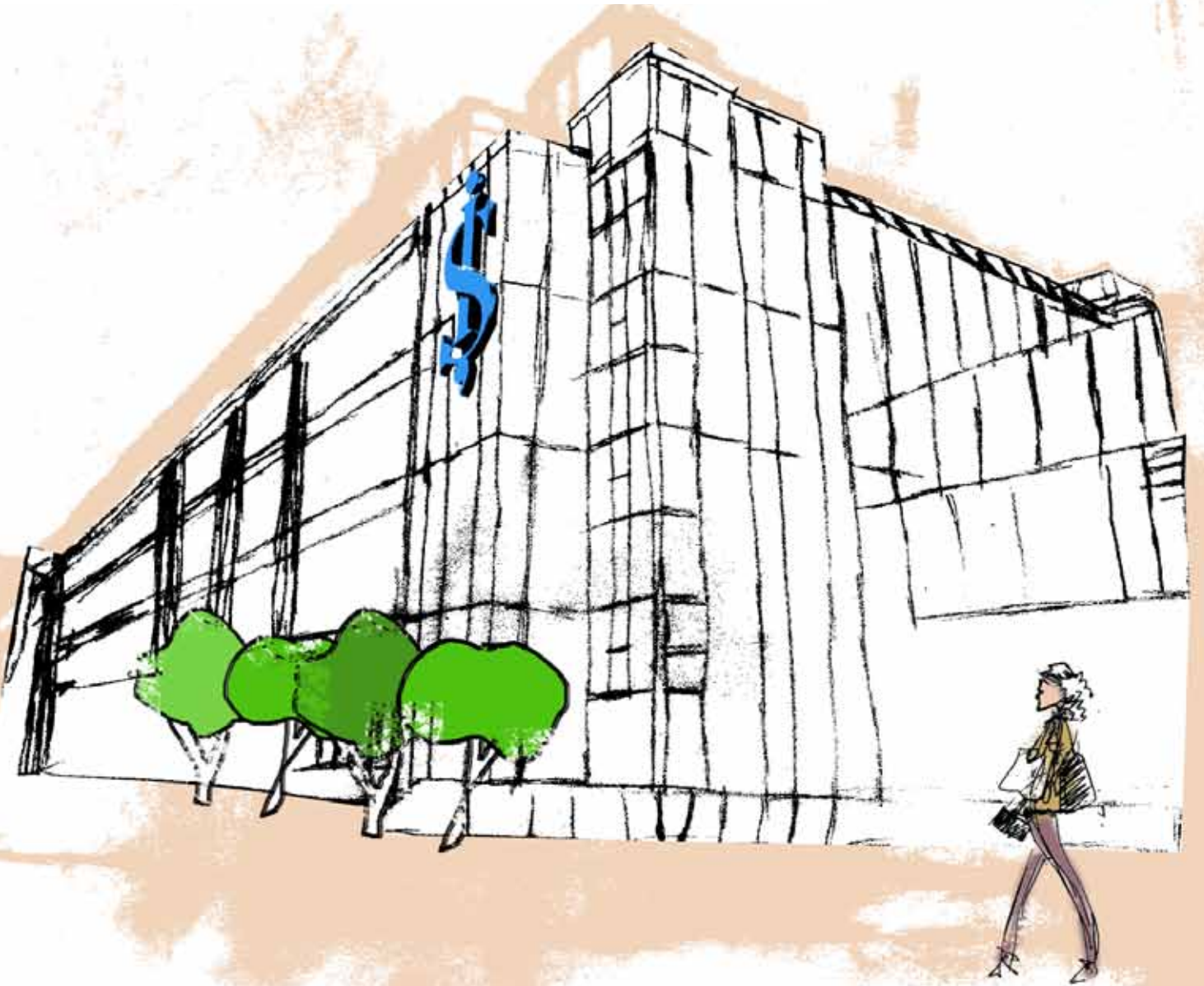
Lokasyon: İstanbul İli, Fatih İlçesi, Sirkeci Semti
Kiralanabilir Alan: 4.170 m²
Portföye Giriş Tarihi: 18 Nisan 2008
Ekspertiz Değeri (TL): 22.935.000
2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 2.140.426

İstanbul'un geleneksel ticaret ve iş merkezi Sirkeci'de yer alan 6 katlı, 4.170 m²'lik ofis binası, yüksek ticari potansiyeliyle ön plana çıkmaktadır.

Bina İş Bankası'na 15 yıl süreyle kiralanmıştır.



İstanbul, Güneşli Operasyon Hizmet Binası



Lojistik açıdan değerli bir bölgede

5 katlı ofis binası

Lokasyon: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Semt

Kiralanabilir Alan: 20.805 m²

Portföye Giriş Tarihi: 28 Nisan 2008

Ekspertiz Değeri (TL): 37.410.000

2009 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 3.722.480

İstanbul Atatürk Havalimanı'nda sadece 6 km uzaklıkta yer alan 5 katlı, 20.805 m²'lik bina 15 yıl süreyle İş Bankası'na kiralanmıştır. Bina halen İş Bankası tarafından Operasyon Hizmet Binası olarak kullanılmaktadır.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

“Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği”nde (Seri: VI, No: 11) yer alan GYO faaliyetlerine ilişkin esaslardan bazıları aşağıda sunulmuş olup, daha detaylı bilgi www.spk.gov.tr adresinden alınabilir.

- GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadır. Bunlar dışında kalan varlıklara (sermaye piyasası araçları ve nakit varlıklara) portföy değerinin en fazla %50'si tutarında yatırım yapabilirler.
- Genel amaçlı GYO'ların portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır.
- GYO'lar portföyden yapacakları kiralama, satış ve portföye gayrimenkul alımlarında SPK'nın yetkilendirdiği gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin belirlediği ekspertiz değerlerini dikkate almak zorundadır.
- GYO'ların gayrimenkullerin inşaat işlerini üstlenmesi ve bu amaçla personel ve ekipman edinmeleri yasaklanmıştır.
- GYO'lar net aktif değerlerinin üç katına kadar kredi kullanabilirler.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.12.2009 tarihli Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i (Seri: VI, No: 26) yayımlamış olup, söz konusu Tebliğ ile yapılan değişikliklerin bazıları aşağıda sunulmuştur.

- Asgari halka açıklık oranı %49'dan %25'e indirilmiştir.
- Aynı sermayeyi temsil eden payların nama yazılı olması zorunluluğu kaldırılmıştır.
- Halka açık şirketlerin GYO'ya dönüşebilmelerine izin verilmiştir.
- Ortaklıkların, sermaye büyüklüğünden bağımsız olarak, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içerisinde, sermayelerinin %25'ini halka arz etmeleri zorunlu hale getirilmiştir.
- Lider sermayedarların ortaklığın faaliyet konusu ile yakından ilgili alanlarda (inşaat, hukuk, finans, vb.) en az 3 yıl tecrübeli olmasına ilişkin zorunluluk kaldırılmıştır.
- Ortaklıkların, üzerlerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takdiyat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve benzer nitelikteki gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapabileceklerine ilişkin düzenleme yapılmıştır.
- Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve üzerinde ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde, tesis edilen ipotek bedelinin arsa bedelinin %50'sini geçmemesi ve proje geliştirilecek ipotekli arsaların toplam ipotek bedelinin ortaklık net aktif değerinin %10'unu geçmemesi şartıyla proje geliştirilmesi mümkün kılınmıştır.
- Ortaklıkların her yıl sonunu takip eden 1 ay içerisinde, portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketini ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme şirketini yönetim kurulu kararı ile belirlemelerine ilişkin zorunluluk getirilmiş, söz konusu değerlendirme şirketlerinin ancak gerekçe göstermek ve Kurul onayı almak şartıyla değiştirilebileceği hükme bağlanmıştır.

İş GYO Sermaye ve Ortaklık Yapısı

İş GYO'nun 450 milyon TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42,23'ü İş Bankası'na ait olup, yıl içerisinde Şirketin ortaklık yapısında önemli değişiklik olmamıştır.

31.12.2009 tarihi itibarıyla Şirketin sahiplik bazında %42'si halka açıktır. Halka açık kısım, payların halka açıklık statüsü dikkate alınarak hesaplandığında %55 olup, aynı tarihli İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. verilerine göre %55'lik halka açık payların yaklaşık %34'ü yabancı yatırımcıların elindedir. (31.12.2008 itibarıyla yabancı yatırımcı payı %31) Şirket sermayesindeki yabancı yatırımcı payı 2009 yılının ilk çeyreğinde artış göstermiş, yılın geri kalanında ise paralel seyretmiştir.

Yıl içerisinde bedelli veya bedelsiz olarak sermaye artırımını yapılmamıştır.

Yönetim Yapısı ve Organizasyon Yapısı Değişiklikleri

27 Mart 2009 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısı ile Yönetim Kurulu üyeliğine seçilen Sezai Sevgin, 12.06.2009 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmış ve yerine ilk Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere Türkiye İş Bankası A.Ş.'yi temsilen Mehmet Sırrı Erkan seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve bu Üyelere ait özgeçmişler raporda sunulmuştur.

Taraf Olunan Davalar Hakkında Bilgi

Şirket aleyhine 2009 yılı içinde kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları bulunmamaktadır.

Şirket portföyünde bulunan ticari gayrimenkullerde kira ödeme güçlüğü çeken bazı kiracılara karşı açılmış icra takip davaları neticesinde dönem içinde alacakların tahsil edilmesine başlanmıştır.

Grup İçi Şirketler ve Diğer İlgili Kişi ve Kurumlarla Yapılan Önemli Tutardaki İşlemlerin Analizi

Grup şirketlerinden 2009 yılında toplam 32.884.906 TL tutarında kira geliri, 6.266.323 TL tutarında faiz geliri elde edilmiştir. Buna karşılık 2009 yılında alınan mal ve hizmet bedeli toplamı ise 25.751.794 TL tutarındadır.

Faaliyetlerle İlgili Öngörülebilir Risklere İlişkin Açıklama

İş GYO portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır.

Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar, 2009 yıl sonu itibarıyla toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %90'ını oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satış ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk, faaliyet ortamı riskidir.

Yıl sonu itibarıyla para ve sermaye piyasası yatırımları Şirket toplam portföy değerinin %10'unu oluşturmuştur. Söz konusu yatırımlar, Şirket fonlarının gayrimenkul yatırımlarına yönlendirilinceye kadar para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu amaçla yapılan yatırımlar ile bütünleşik risk, piyasa riskidir.

Şirket içinde risk yönetimi sistemi tesis edilmiş olup, risk yönetimi faaliyetlerini yürüten Risk Birimi (Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü) ve Birimin faaliyetlerini raporladığı Şirket Risk Komitesi bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu 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 İş GYO Üst Yönetimi'ne raporlanmaktadır. Bu şekilde, faaliyetlerle ilgili öngörülebilir riskler önceden saptanmaya çalışılmakta ve risklerin en aza indirilmesi amaçlanmaktadır.

Sosyal Sorumluluk ve Çevre Bilinci

İş GYO, kurumsal bir vatandaş olarak içinde bulunduğu toplumla birlikte gelişip büyüyeceğinin; bu açıdan toplumun farklı kesimlerinin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gereksinimlerinin karşılanmasında üzerine önemli bir rol düştüğünün bilincindedir.

Bu bilinçle hareket eden İş GYO, ülkemizin eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren projelerine destek olmak konusunda büyük bir özen göstermektedir. Şirket, bu tür projelere destek olma kararı alırsa, 1 Ocak 2007 tarihinde yürürlüğe giren Bağış Yönetmeliği'ne göre hareket etmektedir.

İş GYO, portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere, vakıflara ve diğer sivil toplum kuruluşlarına tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır. Şirket bu kapsamdaki çalışmalarını 2009 yılında da sürdürmüştür.

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2009 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2009 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: XI No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2009 tarihli mali tablolarında net dönem kârı 60.299.202-TL; Vergi Usul Kanuna göre tutulan yasal kayıtlarda ise 48.732.748,93 TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve Şirket Kâr Dağıtım Politikasına uygun olarak hazırlanmış olan ve Ana Sözleşmenin "Kârın Dağıtılması ve İhtiyat Akçesi" ile ilgili 30. maddesi gereği safi kârın 22.500.000-TL tutarında nakit olarak aşağıda gösterilen şekilde dağıtılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	450.000.000
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	13.567.566,77

Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var
ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi :

Kâr dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır.

	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre
3. Dönem Kârı	60.388.436	48.732.748,93
4. Ödenecek Vergiler (-)	89.234,00	
5. Net Dönem Kârı (=)	60.299.202	48.732.748,93
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7. Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	2.436.637,45	2.436.637,45
8/(a) Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	57.862.564,55	46.296.111,48
8/(b) Gerçekleşmemiş Değer Artışları (-)	12.915.548,76	
8/(c) Gerçekleşmemiş Değer Azalışları (+)	1.650.449,00	
8/(d) Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmamış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	46.597.464,79	
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10. Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	57.862.564,55	
11. Ortaklara Birinci Temettü	22.500.000,00	
- Nakit	22.500.000,00	
- Bedelsiz	0,00	
- Toplam	22.500.000,00	
12. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
13. Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	0,00	
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
15. Ortaklara İkinci Temettü	0,00	
16. İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	
17. Statü Yedekleri	0,00	
18. Özel Yedekler	0,00	
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK	35.362.564,55	23.796.111,48
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
- Geçmiş Yıl Kârı		
- Olağanüstü Yedekler		
- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	32.142,86	0,05000	5,00
	B	22.467.857,14	0,05000	5,00
	TOPLAM	22.500.000,00		
NET (7)	A	32.142,86	0,05000	5,00
	B	22.467.857,14	0,05000	5,00
	TOPLAM	22.500.000,00		

DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI

ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)
22.500.000	38,89

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2009 Yılı Denetim Kurulu Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Unvanı:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkezi:	İstanbul
Sermayesi:	450.000.000.- TL
Faaliyet Konusu:	Şirket, gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları ile gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.
Denetçilerin Adı ve Görev Sureleri, Ortak veya Şirketin Personeli Olup Olmadıkları	Süleyman Hayrettin Özcan Nil Sepetçi Burak Sezercan Denetçiler Olağan Genel Kurul tarihine kadar seçilmiş olup; şirket ortağı değildirler.
Katılan Yönetim Kurulu ve Yapılan Denetleme Kurulu Toplantıları Sayısı	12 (oniki)
Ortaklık Hesapları, Defter ve Belgeleri Üzerinde	Yasal defterler ve belgeler üzerinde Haziran ve Aralık aylarında
İnceleme Yapıldığı ve Varılan Sonuç	Yapılan İncelemenin Kapsamı, Hangi Tarihlerde yapılan denetimler sonucunda kayıtlar ile uygunluğu görülmüştür.
Türk Ticaret Kanunu'nun 353. Maddesinin 1. Fıkrasının 3 Numaralı Bendi Gereğince	2009 yılı içerisinde 2 kez yasaya uygun olarak vezne sayımı yapılmış olup; kaydi ve fiili kasa mevcudu eşit olarak tespit edilmiştir.
Ortaklık Veznesinde Yapılan Sayımların Sayısı ve Sonuçları	
Türk Ticaret Kanunu'nun 353. Maddesinin 1. Fıkrasının 4 Numaralı Bendi Gereğince	Kurulumuz her ay yapılan incelemeler sonucunda; her nev'i kıymetli evrakın mevcut olup olmadığını tahkik etmiş ve kayıtlarına uygunluğunu tespit etmiştir.
Yapılan İnceleme Tarihleri ve Sonuçları	
İntikal Eden Şikayet ve Yolsuzluklar	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hakkında denetçilik yaptığımız devrede hiçbir şikayet ve yolsuzluk tarafımıza intikal etmemiştir.
ve Bunlar Hakkında Yapılan İşlemler	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2009-31.12.2009 dönemi hesap ve işlemlerini Türk Ticaret Kanunu, ortaklığın esas sözleşmesi ve diğer mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız.

Görüşümüze göre içeriğini benimsediğimiz ekli 31.12.2009 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2009-31.12.2009 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarının gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta; karın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

Bilanço ve gelir tablosunun onaylanmasını ve Yönetim Kurulu'nun aklanmasını oylarınıza arz ederiz.

DENETİM KURULU

Süleyman Hayrettin Özcan

Nil Sepetçi

Burak Sezercan

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz, 2009 yılında "Pay Sahipleri", "Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık", "Menfaat Sahipleri" ve "Yönetim Kurulu" ana başlıklarından oluşan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti göstermiş olup, söz konusu ilkelerin şirket içi uygulamalarını geliştirmek ve daha da iyileştirmek üzere yıl içinde de çalışmalarına devam etmiştir.

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim kavramının gerek dünyada gerekse ülkemizde göstermiş olduğu gelişimi yakından takip etmekte ve başarılı iş uygulamalarının devam ettirilmesi ve yatırımcılara uzun dönemli katma değer sağlanması için, bu ilkelerle uyumlu olmanın gerekliliğine inanmaktadır.

Bu kapsamda Şirketimiz, bütün yasal düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamuya açıklanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni benimsemekte, ayrıca yatırımcıların, ortakların ve firma ile ilgili olan bütün grupların çıkarlarına en iyi hizmeti vermek için, iyileştirmeye açık alanların sürekli olarak tespitini yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Şirketimizde 2005 yılında kurulan "Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü", kurulduğu tarihten itibaren "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, genel kurul ve sermaye artırımı işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmiştir.

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün (Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi) iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Yetkili Kişi	Unvanı	Telefon Numarası	E-Posta Adresi
Ayşegül Şahin Kocameşe	Müdür	0212-325 23 50 Dahili:204	investorrelations@isgyo.com.tr
Mine Kurt	Uzman	0212-325 23 50 Dahili:209	

2009 yılında yabancı yatırımcıların ve fonların İş GYO'ya olan ilgileri artarak devam etmiştir. Yıl içerisinde 70 adet yerli ve yabancı yatırım şirketi, yatırım fonu ve aracı kurum yetkilileri ile birebir toplantı yapılmış, bu kapsamda 93 kişi ile Şirket merkezinde görüşülmüştür. Şirketimize gelen toplantı talepleri ağırlıklı olarak aracı kurum üzerinden gerçekleşmekte olup, yıl içerisinde yerli ve yabancı aracı kurumlardan birbirine yakın sayıda toplantı talebi gelmiştir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri 2009 yılı boyunca, ağırlıklı olarak genel kurul toplantısı, portföy değer tablosu ve finansal raporların kamuya duyurulması dönemlerinde veya duyurulmasından sonraki dönemlerde bilgi talebinde bulunmuşlardır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından tutulmaktadır.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Müdürlüğümüze ulaşan, yaklaşık 155 adet bilgi talebi karşılanmış ve bu kapsamda yaklaşık 255 adet soruya cevap verilmiştir. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

yatırımcıdan Şirket hakkında gelen kapsamlı bilgi talepleri, mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak karşılanmıştır.

Bilgi taleplerinin %55'i yabancı yatırımcılardan gelmiş olup, toplam bilgi taleplerinin ise %10'unu bireysel yatırımcılar oluşturmaktadır. Yerli yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri çoğunlukla telefon ve elektronik posta aracılığı ile talep ederken, yabancı yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri elektronik posta göndermek veya birebir toplantı yapmak suretiyle edinme yolunu seçmişlerdir.

Gerek yatırımcı toplantılarında sorulan sorular gerekse Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine gelen bilgi talepleri Şirketin açıklanan finansal tabloları ve portföy tabloları, kira gelirleri, projeleri, geleceğe ilişkin stratejileri ve kar dağıtım politikası üzerinde yoğunlaşmaktadır.

Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında söz konusu kurumlardan gelen bilgi talepleri de cevaplandırılmaktadır.

2009 yılının ikinci yarısından itibaren SPK ve Borsa mevzuatı çerçevesinde şirketimizle ilgili kamuya duyurulması gereken hususlara ilişkin özel durum açıklamaları, elektronik imza kullanmak suretiyle öncelikle Kamuyu Aydınlatma Platformu'na gönderilmiştir. Söz konusu özel durum açıklamaları, aynı gün içerisinde İMKB'ye faks yoluyla da iletilerek, bilgilerin geniş kitlelere ulaşması sağlanmıştır.

Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, Şirketimizin İMKB'ye gönderdiği tüm özel durum açıklamaları ile hisse senedimizin fiyat performansı internet sitemizin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yayımlanmaktadır. Söz konusu bölüm, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen ve yatırımcıların ilgilenebilecekleri her türlü bilgiyi içerecek şekilde gerek Türkçe gerekse İngilizce internet sitemizde yer almaktadır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin basında yer alacak ilanların ise mahalli gazeteler yerine tirajı yüksek gazetelerin ulusal baskısında yayımlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin haber ve belgeler Şirket internet sitemizde de yayımlanmaktadır.

Ana sözleşmemizde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Pay sahiplerinin özel denetçi tayini hakkı, Türk Ticaret Kanunu'nun 348. maddesinde düzenlenmiş olup, söz konusu madde hükmü Şirketimiz için olduğu gibi, anonim ortaklık şeklinde kurulan tüm şirketler için bağlayıcı niteliktedir. Ancak, bu madde ile sermayenin en az onda birini temsil eden pay sahiplerine tanınan özel denetçi atama hakkı, halka açık anonim ortaklıklarda sermayenin en az yirmide birini temsil eden pay sahipleri tarafından kullanılabilir. Söz konusu SPK düzenlemesi, özel denetçi atanması gerektirecek konularda küçük yatırımcının haklarının korunmasına yöneliktir. Şirketimizde, dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

4. Genel Kurul Bilgileri

2008 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 27 Mart 2009 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul toplantısına ilişkin davetler, gündemler ve vekaletname örnekleri ulusal iki gazetede yayımlanmış, nama hisse senedi sahiplerine davet iadeli taahhütlü mektupla yapılmış, internet sitesine konuya ilişkin bilgi konulmuş, en son genel kurul toplantısına ait hazirun cetvelinde kayıtlı tüzel kişi pay sahiplerine ayrıca konuya ilişkin mektup gönderilmiştir. Faaliyet raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce hazır edilmiş, talepte bulunan yatırımcıların adresine gönderilmiş, internet sitesine konulmuş, ayrıca Şirket merkezini ziyaret eden pay sahipleri ile olağan genel kurul toplantısına katılan pay sahiplerinin görüş ve incelemelerine de açık tutulmuştur. Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin Tebliği esas alınmakla birlikte, toplantı giriş kartı almak için Tebliğde yer alan bir haftalık başvuru süresini geçiren pay sahiplerine de giriş kartı temin edilerek toplantıya maksimum katılım amaçlanmıştır. 2008 yılı Olağan Genel Kurulu, tamamı asaleten olmak üzere sermayenin %56,10'u oranında katılımla toplanmıştır. Ayrıca dönem içerisinde, Şirketimiz ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, genel kurul toplantısı öncesinde ve sonrasında pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi yanıtlanmıştır.

Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, kürsüde konuşma hakkı dahil, soru sorma ve öneride bulunma imkanı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan olağan genel kurul toplantısında, toplantıya katılan pay sahiplerinden soru ve öneri gelmediğinden toplantı tutanağında bu hususa yer verilmemiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinde şirketlerin önemli tutardaki maddi/maddi olmayan varlık alım/satımı, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararların genel kurulda alınması yönünde düzenleme bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren Şirketimizin halihazırda ana faaliyeti gayrimenkul almak, satmak, kiralamak ve proje geliştirmek olduğu için söz konusu kararlar, Şirketimizin çok sık alabileceği kararlar olduğundan, genel kurulu toplantıya çağırarak pratikte mümkün olmamaktadır. Bunun yanı sıra, bu şekilde bir uygulama işleme konu gayrimenkulün alım-satım fiyatlarını doğrudan etkileyebileceğinden çeşitli sakıncalar yaratabilecektir. Bu nedenle, belirtilen konulara ilişkin kararların genel kurulda alınması için esas sözleşmeye hüküm konulmamıştır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin biri B Grubu, geri kalanının tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Ana hissedarımız tarafından önerilen Yönetim Kurulu adayları, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararı gereği göreve getirilir.

Azınlık payları, yönetimde temsil edilmemekte olup, uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirketimiz ana sözleşmesinde yer verilmemiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

Şirketimizin Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur;

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

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

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı kâr dağıtım politikasını benimsemiştir.

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurulda görüşülmekte ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı karara bağlanmaktadır. Şirketin kârına katılım konusunda imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilmektedir.

7. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ çerçevesinde hazırlanan "Özel Durum Açıklamalarına İlişkin Rehber" uyarınca Şirket Bilgilendirme Politikası revize edilerek kamuoyunun bilgisine sunulmuştur. Söz konusu politika ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) yayımlanmış olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer düzenlemelerle asgari olarak uyumlu hareket etmek suretiyle kamunun zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket Bilgilendirme Politikası, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş olup; Politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır.

2009 yılı içinde gerek şirketimize gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında gerekse kamuyu aydınlatma kapsamındaki tüm faaliyetlerde Şirket Bilgilendirme Politikasında yer alan esaslara göre hareket edilmiştir.

9. Özel Durum Açıklamaları

2009 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 21 (yirmi bir) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Dönem içinde, özel durum açıklamaları zamanında yapıldığından, SPK tarafından herhangi bir yaptırım uygulanmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Yönetim Kurulumuzun 27 Nisan 2009 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII No:54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 22/4. maddesi gereğince, özel durum açıklamalarını yapmakla sorumlu kişilerin, şirketimizi temsil ve ilzama yetkili olarak imza sirkülerimizde tespit edilen kişilerden oluşmasına karar verilmiş olup, yetkili kişilerin isimleri aşağıda sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Başkanı	Adnan Bali
Yönetim Kurulu Üyesi	Kemal Şahin
Genel Müdür	Turgay Tanes
Genel Müdür Yardımcısı	Hülya Demir
Genel Müdür Yardımcısı	T.Aydan Ormancı
Mali ve İdari İşler Müdürü	Tuğrul Gürdal
Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürü	Ayşegül Şahin Kocameşe
İç Denetim ve Kontrol Müdürü	Ömer Barlas Ülkü
Hukuk Müşaviri	Pınar Ersin Kollu
Proje Uygulama Müdürlüğü Elektrik ve Mekanik Müdürü	Bülent Otuz
Proje Uygulama Müdürlüğü İnşaat ve Mimari Müdürü	Gökhan Temel
Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdür Yardımcısı	Gülfem Sena Tandoğan
Proje Uygulama Müdürlüğü İnşaat ve Mimari Müdür Yardımcısı	Kaan Özsoy

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi www.isgyo.com.tr adresinden sağlanmaktadır. Yatırımcılarımızın daha iyi bilgilendirilmesi amacıyla dönem içinde sürekli güncel tutulan internet sitemizde; şirket profili, portföyümüz, kuruluş ve sermaye bilgisi, şirket üst yönetimi, misyon, ticaret sicil bilgileri ve ortaklık yapısı, yatırımcı bilgisi, faaliyet raporları, portföy tabloları, finansal raporlar, hisse senedi performansı, özel durum açıklamaları, sermaye artırım tablosu, izahnameler ve sirkülerler, SPK formu, kâr dağıtım politikası, Şirket Esas Sözleşmesi, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu, genel kurul bilgisi, genel kurul toplantı daveti, toplantı tutanağı, hazirun cetveli, temettü duyuruları, sermaye artırım duyuruları, GYO sektörü, şirket haberleri, şirketle ilgili basında çıkan haberler, bilgilendirme politikası, etik kurallar, insan kaynakları yönetimi ve iletişim bilgileri yer almaktadır. Söz konusu bilgilerdeki değişiklikler düzenli olarak takip edilmekte ve internet sitesinde güncel halleri ile yer alması sağlanmaktadır.

Foreks Bilgi İletişim A.Ş.'den alınan hizmet sayesinde, ana sayfadan verilen linkle, yatırımcılar gerek hisse senedi performansına gerekse özel durum açıklamalarına ulaşabilmektedir. Şirket'e internet sitesi ve e-posta yoluyla ulaşan her türlü bilgi talebi, ivedilikle ve özenle cevaplandırılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirket'te gerçek kişi nihai hâkim pay sahibi bulunmamaktadır. 31.12.2009 itibarıyla sermayenin %10 ve fazlasına sahip ortaklara ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

31.12.2009	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T. İş Bankası	190.057.270	42,23
Diğer	259.942.730	57,77
Toplam	450.000.000	100,00

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ çerçevesinde hazırlanan "Özel Durum Açıklamalarına İlişkin Rehber" uyarınca iş akdi ile veya başka şekilde şirkete bağlı çalışan ve içsel bilgilere düzenli erişimi olan kişilerin bir listesi hazırlanmış ve söz konusu kişilerden içsel bilgilerin korunmasına ilişkin taahhütname alınmıştır. İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişilere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adnan Bali, Yönetim Kurulu Başkanı
Turgut Sungur, Bağımsız Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kemal Şahin, Yönetim Kurulu Üyesi
Haldun Baydar, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Sırrı Erkan, Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Kurulu Üyeleri:

Süleyman H. Özcan, Denetim Kurulu Üyesi
Nil Sepetçi, Denetim Kurulu Üyesi
Burak Sezercan, Denetim Kurulu Üyesi

Üst Yönetim

Turgay Tanes, Genel Müdür
Hülya Demir, Genel Müdür Yardımcısı
T. Aydan Ormancı, Genel Müdür Yardımcısı
Tuğrul Gürdal, Mali ve İdari İşler Müdürü
Bülent Otuz, Proje Uygulama Elektrik ve Mekanik Müdürü
Av. Pınar Ersin Kollu, LL.M, Hukuk Müşaviri
Ayşegül Şahin Kocameşe, Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürü
Ömer Barlas Ülkü, İç Denetim ve Kontrol Müdürü
Gökhan Temel, Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür
Gülfem Sena Tandoğan, Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdür Yardımcısı
Kaan Özsoy, Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür Yardımcısı

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

BÖLÜM III-MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri azami dikkatle sağlanmaktadır. Yönetim Kurulunca yayımlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmak ve oluşabilecek bütün engelleri ortadan kaldırmak esastır.

Bu kapsamda, Şirket'in Etik Kuralları'nda da belirtildiği şekilde, işyeri politikası çalışanlarla sürekli iletişim içerisinde, onların istekleri de göz önünde bulundurularak belirlenmekte ve güncellenmektedir. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı Şirket çalışanlarının katıldığı toplantılar yapılmakta, bu toplantılar Şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

Diğer menfaat sahiplerinin doğrudan yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır. Ancak Şirketin ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmekte ve sorunlar karşılıklı iletişimle çözümlenmektedir. Şirketin kira veya hizmet sözleşmeleri ile ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşme kaynaklı veya sözleşme kaynaklı olmayan talepleri, istekleri, sorunları Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü aracılığıyla şirketin ilgili komitelerine iletilmekte ve çözüm odaklı öneriler komitede görüşülerek sonuca bağlanmaktadır.

15. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak için çalışanların motivasyonunun sağlanması, çalışanların mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması ve personelin eğitim ihtiyaçlarının tespit edilmesidir.

Şirketimiz bünyesinde "açık kapı politikası" uygulanmakta ve iletişim enstrümanlarının verimli bir şekilde kullanılması için gerekli her türlü zemin oluşturulmaktadır.

Şirket'in insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejileri doğrultusunda; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve bu gücün en verimli şekilde değerlendirilmesini sağlamak için, etkin ve motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulması, kişisel gelişim için çalışanlara eşit fırsatlar sunulması ve onlara tatmin edici kariyer olanakları sağlanması amaçlanmaktadır.

Çalışanların herbirinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Şirket Etik Kuralları çerçevesinde korunmaktadır. Güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Çalışanlardan performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleri beklenmektedir.

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket Personel Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanlarımızın bilgisine sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Personel ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu yönetmelik çerçevesinde Mali ve İdari İşler Müdürlüğü'nün bünyesinde yürütülmektedir.

Dönem içinde, ayrımcılık konusunda tarafımıza ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirket her zaman Etik Kuralları'nı benimseyen ortaklarla işbirliği geliştirmeye önem vermektedir. Müşteriler ile profesyonelce kurulan ilişkilerde dürüst ve eşit davranılmakta, sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulmakta ve taahhütler zamanında yerine getirilmektedir. Tedarikçilerle kurulan ilişkilerin uzun dönemli güvene dayalı olmasına önem verilmektedir.

17. Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren konularla ilgili projelere karşılıksız destek olmaya ilişkin bir kurallar bütünü içeren Bağış Yönetmeliği'ni oluşturmuştur. Söz konusu yönetmelik Ocak 2007'de yürürlüğe girmiştir.

Dönem içinde Şirket, sportif etkinlikler aracılığıyla, sivil toplum kuruluşlarına maddi ve manevi destek olmayı hedefleyen Adım Adım oluşumuna, İş Kuleleri içinde yer alan ekranlarda tanıtımını yaparak ve haber takiplerini üstlenerek destek olmuştur.

Ayrıca Şirketimiz, portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere, vakıflara tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır.

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmekte, yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda büyük özen göstermektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV-YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adnan Bali Yönetim Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan
Turgut Sungur Yönetim Kurulu Başkanı Vekili, İcracı Olmayan, Bağımsız
Kemal Şahin Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan
Haldun Baydar Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız
Mehmet Sırrı Erkan, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan

Üst Yönetim:

Turgay Tanes Genel Müdür

Yönetim Kurulu üyelerimizin ikisi, istihdam, sermaye veya ticari anlamda stratejik ortak Türkiye İş Bankası'ndan ve Şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Geçmiş faaliyet dönemi itibarıyla, bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler alması durumu Esas Sözleşme ile belirli kurallara bağlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 18. maddesi uyarınca, "Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine, usul ve furuu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlerinin menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemezler. Yönetim Kurulu üyelerinin, Genel Kurul'dan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler" şeklinde hüküm bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerimizin tamamı bu hükme uygun hareket etmektedir.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirket'in Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ile tamamen uyumludur. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde, üyelerin mesleki tecrübesine ilişkin tavsiye niteliğinde olan hüküm, Şirket Esas Sözleşmesi (12. madde) ve faaliyetlerimizi düzenleyen SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde daha somut olarak hayata geçirilmiştir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 12. maddesine göre, Yönetim Kurulu üyelerinin ortaklığın faaliyet alanına giren konularda en az üç yıl tecrübeli olmaları gerekmektedir.

20. Şirket'in Vizyon ve Misyonu ile Stratejik Hedefleri

Yönetim Kurulu, Şirket misyonunu belirleyerek kamuya açıklamıştır. Misyonumuz, çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır mekanlar oluşturmak; istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılıkla hissedarlarımız için paylaşılabılır değeri en yüksek noktalara çıkarmaktır. Vizyonumuz, gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla küresel ölçekte ve örnek bir şirket olmak; portföy büyüklüğünü yıllar itibarıyla istikrarlı bir şekilde artırmak ve büyümeyi sürdürmektir. Portföy büyüklüğümüzü istikrarlı bir şekilde yıllar itibarıyla artırarak büyümeyi sürekli kılmak da vizyonumuz içindedir.

Yönetim Kurulu olağanüstü durum olmadığı sürece, düzenli olarak toplanarak Şirket'in hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını gözden geçirmektedir. Söz konusu konuları içeren detaylı faaliyet raporu toplantı tarihinden en az bir hafta önce Yönetim Kurulu üyelerinin incelemelerine sunulmaktadır.

Kamuya açıklanan misyonu çerçevesinde çalışmalarına devam eden Şirketimiz, kurulduğu günden bu yana akılcı yatırımlarıyla ve kaynaklarını etkin bir şekilde değerlendirerek istikrarlı büyümesini sürdürmektedir. Şirketimiz, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandırmayı hedeflediği için sektördeki değer artırıcı fırsatların geçtiğimiz dönem içinde de takipçisi olmuştur.

21. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

2008 yılında kurulan 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.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumluluklarına Şirket Esas Sözleşmesi'nin 16. maddesinde yer verilmiştir. Bu madde çerçevesinde, Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder.

23. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Genel Müdür'ün önerisi ve Yönetim Kurulu Başkanı'nın bilgisi dahilinde belirlenmektedir. Toplantı çağrısı Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili tarafından yapılmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13. maddesi çerçevesinde, üyelerin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkan tanınmıştır. Yönetim Kurulu toplantılarına Denetim Kurulu üyeleri de davet edilmekte ve üyelere gönderilen raporların aynısı denetçilere de gönderilmektedir. Gerek üyelerin gerekse denetçilerin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunda Genel Müdür Asistanı görevlendirilmiştir. Yönetim Kurulu, dönem içinde on yedi (17) kez toplanmış ve yirmi dokuz (29) adet karar almıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

SPK'nın GYO'na İlişkin Esaslar Tebliği 21. maddesinde belirtilen özellik arz eden kararların oybirliği ile alınması esastır. Kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde, İMKB'ye gönderilecek özel durum açıklaması ile kamuya duyurulması zorunlu tutulmaktadır. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

24. Şirket'le Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Yönetim Kurulu üyelerinin, Genel Kurul'dan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle, şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi, Şirket'in konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamayacakları ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremeyecekleri Şirket ana sözleşmemizin 18. maddesinde düzenlenmiştir.

Dönem içinde, Yönetim Kurulu üyeleri ile ilgili olarak Şirketle işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

25. Etik Kurallar

Şirketin Etik Kuralları, Yönetim Kurulu tarafından, 2003 yılı içinde, "Hissedarlar," "Faaliyet Standartları," "Çalışanlar" ve "Müşteriler-Tedarikçiler-Ortaklar" başlıkları altında oluşturularak, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. Oluşturulan bu esaslara bağlı kalınmaktadır.

26. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

SPK'nın Seri: X, No: 19 sayılı tebliği gereği, icrada görevli olmayan iki Yönetim Kurulu üyesinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite kurulmuştur. "Söz konusu komitenin üyeleri arasında bağımsız üye bulunmamaktadır."

Dönem içinde, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği, Şirketimizin maruz kaldığı risklerin sistemli bir şekilde yönetilmesi amacıyla, risk yönetiminin en üst düzeydeki organı olarak görev yapmak ve Risk Yönetim Sistemi'ni Yönetim Kurulu'na karşı temsil etmek üzere "Risk Komitesi" kurulmuştur. "Söz konusu komitenin üyeleri arasında bağımsız üye bulunmamaktadır."

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunu izlemek ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmak üzere "Kurumsal Yönetim Komitesi" oluşturulmuştur. "Söz konusu komitenin üyeleri arasında bağımsız üye bulunmamaktadır."

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 27.03.2009 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 2.035 TL, denetçilere ise net 1.210 TL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir.

Dönem içinde, Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve yöneticilerine borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotlar

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1 Ocak – 31 Aralık 2009 Hesap Dönemine İlişkin Finansal Tablolarla İlgili Bağımsız Denetim Raporu

Yönetim Kurulu'na
İstanbul

1 OCAK – 31 ARALIK 2009 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL
TABLOLARLA İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ve müşterek yönetime tabi ortaklığının (birlikte "Grup") 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla oransal konsolidasyon yöntemine göre hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.


Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve müşterek yönetime tabi ortaklığının 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 12 Şubat 2010

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU



Hasan Kılıç
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2009 Tarihli Konsolide Bilanço

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2009	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2008
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	145.295.381	119.421.368
Nakit ve nakit benzerleri	6 116.183.344	86.203.958
Finansal yatırımlar	7 15.446.462	16.179.941
Ticari alacaklar	10.888.196	13.910.409
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	37 9.241.153	9.635.012
Diğer ticari alacaklar	10 1.647.043	4.275.397
Diğer alacaklar	11 4.077	91.932
Diğer dönen varlıklar	26 2.773.302	3.035.128
Duran Varlıklar	866.382.680	848.162.589
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17 864.748.860	785.154.566
Maddi duran varlıklar	18 761.889	62.766.985
Maddi olmayan duran varlıklar	19 871.931	238.162
Diğer duran varlıklar	26 -	2.876
TOPLAM VARLIKLAR	1.011.678.061	967.583.957

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2009 Tarihli Konsolide Bilanço

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2009	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2008
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
14.792.229			
17.420.507			
Ticari borçlar		2.337.793	2.277.135
İlişkili taraflara ticari borçlar	37	1.221.866	989.418
Diğer ticari borçlar	10	1.115.927	1.287.717
Diğer borçlar	11	131.030	47.458
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	35	18.855	22.192
Borç karşılıkları	22	83.796	151.642
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24	87.245	72.514
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	26	12.133.510	14.849.566
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
45.283.124			
36.359.944			
Diğer borçlar	11	36.143.198	36.155.499
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24	281.487	193.641
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	35	420	10.804
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	26	8.858.019	-
ÖZKAYNAKLAR			
951.602.708			
913.803.506			
Ödenmiş sermaye	27	450.000.000	450.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		240.146.090	240.146.090
Hisse senedi ihraç primleri		423.981	423.981
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	27	8.579.211	5.831.268
Geçmiş yıllar kâr/zararları	27	192.154.224	164.306.933
Net dönem kârı/zararı		60.299.202	53.095.234
TOPLAM KAYNAKLAR			
1.011.678.061			
967.583.957			

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2009

Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

	Not	Cari Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2009	Geçmiş Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2008
Satış gelirleri (net)	28	88.913.883	80.883.839
Satışların maliyeti (-)	28	(33.058.525)	(46.578.535)
BRÜT KÂR/ZARAR		55.855.358	34.305.304
Genel yönetim giderleri (-)	29	(5.664.501)	(5.288.054)
Diğer faaliyet gelirleri	31	228.016	153.686
Diğer faaliyet giderleri (-)	31	(105.605)	(223.028)
FAALİYET KÂRI/ZARARI		50.313.268	28.947.908
Finansal gelirler	32	20.487.213	27.519.660
Finansal giderler (-)	32	(10.412.045)	(3.241.336)
VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		60.388.436	53.226.232
Vergi Gelir/Gideri	35	(89.234)	(130.998)
- Dönem vergi gelir/gideri		(99.619)	(117.578)
- Ertelenmiş vergi gelir/gideri		10.385	(13.420)
DÖNEM KÂRI/ZARARI		60.299.202	53.095.234
DÖNEM KÂRI/ZARARI		60.299.202	53.095.234
Dönem kârı/zararının dağılımı			
Azınlık payları		-	-
Ana ortaklık payları		60.299.202	53.095.234
Hisse başına kazanç	36	0,1340	0,1180

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2009

Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

	Not	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2009	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2008
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)		60.299.202	53.095.234
Diğer Kapsamlı Gelir:			
Finansal varlıklar değer artış fonundaki değişim		-	-
Duran varlıklar değer artış fonundaki değişim		-	-
Finansal riskten korunma fonundaki değişim		-	-
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		-	-
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç ve kayıplar		-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen ortaklıkların diğer kapsamlı gelirinden paylar		-	-
Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelir/giderleri		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		60.299.202	53.095.234
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER		60.299.202	53.095.234

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2009

Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

			Sermaye	Hisse senedi	Kârdan			
	Not	Ödenmiş	düzeltilme	ihraç	kısıtlanmış	Net dönem	Geçmiş yıllar	Toplam
		sermaye	farkları	primleri	yedekler	kârı/zararı	kâr/zararları	
1 Ocak 2008 bakiyeleri		450.000.000	240.146.090	423.981	3.024.728	54.942.236	134.671.237	883.208.272
Geçmiş yıl kârlarına transfer		-	-	-	-	(54.942.236)	54.942.236	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	27	-	-	-	2.806.540	-	(2.806.540)	-
Temettü Ödemesi	27	-	-	-	-	-	(22.500.000)	(22.500.000)
Toplam kapsamlı gelir	27	-	-	-	-	53.095.234	-	53.095.234
31 Aralık 2008 bakiyeleri		450.000.000	240.146.090	423.981	5.831.268	53.095.234	164.306.933	913.803.506
1 Ocak 2009 bakiyeleri		450.000.000	240.146.090	423.981	5.831.268	53.095.234	164.306.933	913.803.506
Geçmiş yıl kârlarına transfer	27	-	-	-	-	(53.095.234)	53.095.234	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	27	-	-	-	2.747.943	-	(2.747.943)	-
Temettü Ödemesi		-	-	-	-	-	(22.500.000)	(22.500.000)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	60.299.202	-	60.299.202
31 Aralık 2009 bakiyeleri		450.000.000	240.146.090	423.981	8.579.211	60.299.202	192.154.224	951.602.708

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2009

Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akım Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

	Not	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2009	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2008
Vergi ve ana ortaklık dışı pay öncesi kâr		60.388.436	53.226.232
Vergi ve ana ortaklık dışı pay öncesi kâr ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları	17,18,19	23.371.589	22.266.627
Kıdem tazminatı yükündeki artış	24	98.049	115.215
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	28	(12.306.048)	(6.911.970)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış kârı		(141.787)	(7.650)
Yatırım amaçlı gayrimenkul ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	28	1.650.450	9.258.336
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	6	(772.881)	(558.669)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (net)	10	(6.653)	221.671
Finansal varlık değer artışları	32	(418.209)	(962.830)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		71.862.946	76.646.962
Ticari alacaklardaki (artış)/azalış		3.028.866	(3.900.768)
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		87.855	313.993
Diğer dönen varlıklardaki (artış)/azalış		261.826	(807.766)
Diğer duran varlıklardaki (artış)/azalış		2.876	(1.381)
Ticari borçlardaki artış/(azalış)		144.230	(515.061)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki (azalış)/artış		(14.015.603)	2.389.220
Ödenen kıdem tazminatı	24	(10.203)	(107.453)
Ödenen vergiler		(102.956)	(128.387)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		61.259.837	73.889.359
Yatırım faaliyetleri			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		1.151.688	2.787.482
Üst hakkı tesisinden elde edilen nakit	26	20.092.150	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	17,18,19	(30.938.957)	(70.968.743)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satışından elde edilen nakit		141.787	26.337
Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/sağlanan net nakit		(9.553.332)	(68.154.924)
Temettü ödemesi		(22.500.000)	(22.500.000)
Finansal faaliyetlerde kullanılan net nakit		(22.500.000)	(22.500.000)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)		29.206.505	(16.765.565)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		86.203.958	102.410.854
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	6	115.410.463	85.645.289

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleri ile İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. tarafından devir alınarak 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in ana hissedarı Türkiye İş Bankası A.Ş.'dir. Şirket'in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 4.Levent İstanbul/ Türkiye'dir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

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

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla personel sayısı 36'dır. (2008 Personel Sayısı 35'dir).

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 kiralanma ve satışlara aracılık etmektir. Kanyon'un finansal tabloları, müşterek yönetime tabi ortaklıkların muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemiyle ekli konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlarda Şirket ve müşterek yönetime tabi ortaklığı Kanyon birlikte ("Grup") olarak anılacaktır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 12 Şubat 2009 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliği") ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Finansal tablolar, finansal araçların yeniden değerlendirilmesi dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır."

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans eğilimlerinin belirlenmesinde imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Grup, Mayıs 2008'de UFRS'deki iyileştirmeler projesi kapsamında 1 Ocak 2009'dan itibaren başlayan dönemler için geçerli olan UMS 40 "Yatırım amaçlı Gayrimenkuller" standardında yapılan ve ileriye dönük olarak uygulanması planlanan iyileştirmeleri dikkate almıştır. Bu iyileştirme sonucunda geçmiş dönemlerde Grup'un maddi duran varlıklar hesabı altında takip ettiği ve gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere elinde bulundurduğu toplam 62.023.366 TL tutarındaki Üsküdar, İzmir ve Kartal proje yatırımları ve Levent arsasını cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Aşağıdaki yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar cari dönemde uygulanmış ve bu finansal tablolarda raporlanan tutarlara ve yapılan açıklamalara etkisi olmuştur. Bu finansal tablolarda uygulanmış fakat raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmayan diğer standart ve yorumların detayları da ayrıca bu bölümün ilerleyen kısımlarında açıklanmıştır.

2009 yılı sunum ve dipnot açıklamalarını etkileyen Standartlar

UMS 1 'Finansal Tabloların Sunumu' (2007)	UMS 1(2007) standardı, finansal tablolar için kullanılan revize başlıklar da dahil olmak üzere, terimlerde, finansal tablo formatında ve içeriğinde değişiklikler sunmuştur. Grup, ortaklara ait özkaynak değişikliklerin tümünü konsolide özkaynak değişim tablosunda, ortaklara ait olmayan değişiklikleri ise konsolide kapsamlı gelir tablosunda gösterir. UMS 1(revize)'in uygulamasının Grup'un raporlanan sonuçları veya finansal durumu üzerinde bir etkisi olmamıştır.
UFRS 8 'Faaliyet Bölümleri'	UFRS 8, Grup'un raporlanabilir bölümlerinin yeniden düzenlenmesini gerektiren bir açıklama standartıdır Grup, UFRS 8'i 2009 yılında uygulamıştır. Revize faaliyet bölümleri notu Not 5'de verilmektedir. Grup, faaliyet bölümlerini, karar almaya yetkili merciye iç raporlamada sunulan bölümlerle tutarlı olacak şekilde belirlemiştir.
Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalarda Yapılan İyileştirmeler (UFRS 7 'Finansal Araçlar: Açıklama' Standardında Yapılan Değişiklikler)	UFRS 7 standardındaki değişiklikler, gerçeğe uygun değer ölçümü ve likidite riski ile ilgili genişletilmiş açıklamalar gerektirmektedir. Grup cari dönemde, bu standartların uygulamaya konmasına yönelik olan geçiş sürecinde, bahsi geçen genişletilmiş açıklamalara ilişkin olarak herhangi bir karşılaştırmalı bilgi sunmamayı tercih etmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2009 yılında yürürlükte olan ancak 2009 yılı finansal tablolarına etkisi olmayan standart ve yorumlar

Aşağıdaki yeni ve revize Standartlar ile Yorumlar da bu finansal tablolarda uygulanmıştır. Bu Standartlar ile Yorumlar'ın uygulanmasının finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır fakat gelecekte yapılacak işlemler ya da sözleşmelerin muhasebeleştirilmesini etkileyebilir.

UFRS 1 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Olarak Uygulanması' ve UMS 27 'Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar –Bağlı Ortaklık ya da Müşterek Olarak Kontrol Edilen İşletme ve İştirakteki Yatırımların Maliyeti' Standartlarında Yapılan Değişiklikler	Yapılan bu değişiklikler, UFRS'lerin ilk olarak uygulanmasında bağlı ortaklık, müşterek olarak kontrol edilen işletme ve iştirakteki yatırımların maliyetinin ölçümü ve bağlı ortaklıktan elde edilen temettü gelirlerinin ana ortağın bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir.
UFRS 2 'Hisse Bazlı Ödemeler- Hakediş Koşulları ve İptaller' Standardında Yapılan Değişiklikler	Yapılan değişiklikler UFRS 2'nin amacına uygun olarak hakediş koşulları tanımına açıklık getirir, hakediş koşullarının karşılanmaması kavramını ortaya koyar ve iptaller için uygulanacak muhasebeleştirme işlemlerini belirler.
UMS 23 'Borçlanma Maliyetleri' (2007)	Standartta yapılan temel değişiklik; oluşan tüm borçlanma maliyetlerinin giderleştirilmesi ile ilgili opsiyonun ortadan kaldırılmasıdır.
UMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' ve UMS 1 'Finansal Tabloların Sunumu – Tasfiye Durumunda Satılabilir Finansal Araçlar ve Yükümlülükler' Standartlarında Yapılan Değişiklikler	UMS 32 standardında yapılan değişiklikler, belirli kriterlerin karşılanması doğrultusunda belirli satılabilir finansal araçlar ile işletmenin net varlıklarını yalnızca tasfiye halinde oransal bir dağılım doğrultusunda bir başka tarafa vermesi zorunluluğu getiren araçların (ya da araç unsurların) özkaynak olarak sınıflandırılmasına imkan sağlayarak, borç/özkaynak sınıflandırması için olan kriterlerin değişmesine neden olmuştur.
UMS 39 'Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm – Finansal Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemler' Standardında Yapılan Değişiklikler	Değişiklikler finansal riskten korunma muhasebesinin iki yönüne açıklık getirir: enflasyonun finansal riskten korunma risk veya bölüm olarak tanımlanması ve opsiyonlar ile finansal riskten korunma işlemlerinin uygulanması.
Saklı Türevler (UFRYK 9 ile UMS 39 Standardında Yapılan Değişiklikler)	Değişiklikler, Ekim 2008 tarihinde UMS 39 'Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm' standardındaki değişiklik ile (yukarıya bakınız) verilen izin sonucu finansal varlıkların 'gerçeğe uygun değeri kâr/zarar içerisinde gösterilen finansal varlıklar' kategorisi dışında yeniden sınıflandırılması durumunda saklı türevler için uygulanacak muhasebe işlemlerine açıklık getirir.
UFRYK 15 'Gayrimenkul İnşaatı ile İlgili Anlaşmalar'	Yorum, bir gayrimenkulün inşaatı için yapılan anlaşmanın, UMS 11 "İnşaat Sözleşmeleri" standardı veya UMS 18 "Hasılat" standardı kapsamına girip girmediğinin ve buna bağlı olarak da böyle bir gayrimenkul inşasından elde edilen gelirin ne zaman muhasebeleştirileceğinin belirlenmesi konusunda yol gösterir

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

UFRYK 16 'Yurtdışındaki İşletmede Bulunan Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması'	Bu Yorum'da finansal riskten korunma muhasebesi ile ilgili net yatırım ile ilgili riskten korunma işlemlerine ilişkin ayrıntılı gerekliliklerin açıklamalarına yer verilir.
UFRYK 18 'Müşterilerden Varlık Transferleri' (müşteriden 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarih sonrasında alınan varlıkların transfer edildiği tarih öncesinde uygulanır)	Bu Yorum 'müşterilerden' transfer edilen maddi duran varlıklar için alıcılar tarafından yapılacak muhasebeleştirme işlemine açıklık getirir ve transfer edilen maddi duran varlıkların alıcı açısından varlık tanımını karşıladığı durumlarda, alıcının varlığı transfer tarihinde gerçeğe uygun değer üzerinden varlık ve aynı zamanda UMS 18 'Hasılat' standardı uyarınca alacak kaydı ile gelir olarak muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtir.
UFRS'lerdeki iyileştirmeler (2008)	Yukarıda Not 2.2'de açıklanan ve finansal tablolarda raporlanan tutarları etkileyen değişikliklerin yanı sıra, yapılan iyileştirmeler Grup'un muhasebe politikalarında birçok değişikliği de beraberinde getirmiştir. Bu değişikliklerin bazıları yalnızca terimler ile ilgiliyken, bazıları da kapsamlı değişiklikler olup, raporlanan tutarlar üzerinde önemli etkileri bulunmamaktadır. Bu değişikliklerin çoğu 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerlidir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanması Grup tarafından benimsenmemiş standartlar ve yorumlar

UFRS 9 'Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme'

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), Kasım 2009'da UFRS 9'un finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili birinci kısmını yayımlamıştır. UFRS 9, UMS 39'un yerine kullanılacaktır. Bu Standart, finansal varlıkların, işletmenin finansal varlıklarını yönetmede kullandığı model ve sözleşmeye dayalı nakit akış özellikleri baz alınarak sınıflandırılmasını ve daha sonra gerçeğe uygun değer veya itfa edilmiş maliyetle değerlendirilmesini gerektirmektedir. Bu yeni standardın, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur.

Grup yöneticilerinin, bu Standart'ın uygulanmasının finansal tablolar üzerinde yaratacağı olası etkiler konusunu değerlendirme fırsatı henüz olmamıştır.

UMS 24 (2009) 'İlişkili Taraf Açıklamaları'

Kasım 2009'da UMS 24 "İlişkili Taraf Açıklamaları" güncellenmiştir. Standarta yapılan güncelleme, devlet işletmelerine, yapılması gereken dipnot açıklamalarına ilişkin kısmi muafiyet sağlamaktadır. Bu güncellenen standardın, 1 Ocak 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur. Grup yöneticilerinin, bu Yorum'un uygulanmasının finansal tablolar üzerinde yaratacağı olası etkiler konusunu değerlendirme fırsatı henüz olmamıştır.

UMS 27 (2008) 'Konsolide ve Konsolide Olmayan Mali Tablolar'

UMS 27 (Revize) standardı 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. UMS 27 standardında yapılan düzeltmeler özellikle Grup'un bağlı ortaklıklardaki paylarında değişime neden olan olaylara ya da işlemlere ilişkin uygulanacak muhasebeleştirme işlemlerini etkilemektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Revize edilen bu standart uyarınca şirketin kontrol etkisi üzerinde bir değişiklik yaratmayan sahiplik oranlarındaki artış ya da azalışların özkaynakta muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Grup, UMS 27 (Revize) standardını 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren kontrol gücü olmayan paylara ait işlemler için ileriye dönük olarak uygulayacaktır.

UFRYK 17 'Nakit Dışı Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı'

UFRYK 17, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. Bu Yorum, bir işletmenin hissedarlarına temettü olarak nakit yerine varlıklar vermesi durumunda uygulanacak uygun muhasebeleştirme işlemi ile ilgili bilgiler sunar. Grup yöneticilerinin, bu Yorum'un uygulanmasının finansal tablolar üzerinde yaratacağı olası etkiler konusunda değerlendirme fırsatı henüz olmamıştır.

UFRS'lerdeki İyileştirmeler (2009)

UFRS'lerdeki yıllık iyileştirme projesinin parçası olarak, yukarıdaki paragraflarda bahsedilen değişikliklere ilaveten, bir çok standart ve yorumlarda değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler 1 Ocak 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde geçerlidir. Grup yöneticilerinin, bu değişikliklerin uygulanmasının finansal tablolar üzerinde yaratacağı olası etkiler konusunda değerlendirme fırsatı henüz olmamıştır.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ekteki konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.5.1 Hasılat:

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir:

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır.

Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılatın miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirketin satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2.5.2 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüşleri ayrılarak kayıtlara yansıtılmıştır.

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre varlıklara giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
Makina ve cihazlar	4-5 yıl
Taşıtlar, döşeme ve demirbaşlar	4-5 yıl
Özel maliyetler	4-5 yıl

2.5.3 Maddi Olmayan Duran Varlıklar:

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda, ilgili varlıkların tahmini ekonomik ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa oranı yıllık %20'dir.

2.5.4 Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Ertelenmiş vergi aktifi ve finansal varlıklar dışındaki her varlık, her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığının tespiti için değerlendirilir. Bir varlığın kayıtlı değeri, tahmini ikame değerinden büyük ise değer düşüklüğü karşılığı ayırmak gerekmektedir. İkame değeri, varlığın net satış değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir. Kullanım değeri, varlığın sürekli kullanımı sonucu gelecekte elde edilecek tahmini nakit girişlerinin ve kullanım ömrü sonundaki satış değerinin toplamının bugünkü değeridir.

2.5.5 Borçlanma Maliyetleri:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi özellikli bir varlığın elde edilmesi ya da inşası ile doğrudan ilişkisi bulunan borçlanma maliyetleri oluştuğunda söz konusu özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilmektedir. Bunun dışında kalan bütün borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.6 Finansal Araçlar:

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirisinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yeralan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Grup'un vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Grup tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacakları olarak kaydedilir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2.5.7 Kur Değişiminin Etkileri:

Grup'un yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil/ tediyelerinden kaynaklanan kambiyo kârları/zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

2.5.8 Hisse Başına Kazanç:

Konsolide gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net kârın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile hesaplanmaktadır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

2.5.9 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.5.10 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar:

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2.5.11 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.5.12 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, bilanço tarihi itibarıyla ekli konsolide finansal tablolarda elde etme maliyetlerinden, birikmiş amortisman ve var ise birikmiş değer düşüklüklerinden arındırılmış şekliyle değerlendirilmektedir.

Şirket'in mülkiyetindeki Ankara İş Kule Binası, İstanbul İş Kuleleri Kompleksi, Seven Seas Oteli, Maslak Petrol Ofisi Binası, Kanyon Alışveriş Merkezi, Real Hipermarket Binası ve çevresindeki arsalar, Mallmarine Alışveriş Merkezi, İş Bankası'nın Ankara Merkez, Kızılay Şube, Antalya Merkez, Güneşli ve Sirkeci Şube binalarını kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tuttuğu için, bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak gösterilmiştir.

Mayıs 2008'de UFRS'deki iyileştirmeler kapsamında UMS 40 "Yatırım amaçlı Gayrimenkuller" standardında yapılan ve ileriye dönük olarak uygulanması planlanan iyileştirmeler kapsamında gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkuller de 1 Ocak 2009 sonrası başlayan dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

2.5.13 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2.5.14 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatları:

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("UMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

2.5.15 Nakit Akım Tablosu:

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup’un gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.5.16 Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kârdan indirilerek kaydedilir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Müşterek yönetime tabi işletmeler, Şirket'in konsolide finansal tablolarında oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Müşterek yönetim konsolidasyonu ile ilgili işlemlere başlanmadan önce, ilgili müşterek yönetime tabi iştiraklere ait bilanço ve gelir tablosuna ait büyüklükler müşterek yönetime tabi işletmedeki pay kadar dikkate alınarak, Şirket finansal tablolarındaki benzer kalemlerle birlikte toplanır. Bu işlemler sonucunda oluşturulan konsolide finansal tablolarda ana ortaklık dışı özsermaye ve ana ortaklık dışı kâr/zarar tutarları bulunmaz. Aşağıda müşterek yönetime tabi işletmeler ile ilgili verilen finansal bilgiler bu işletmelerin finansal büyüklüklerinin tamamını temsil etmektedir.

Oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen müşterek yönetime tabi işletmenin özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Dönen varlıklar	4.130.598	4.352.560
Duran varlıklar	955.554	762.912
Kısa vadeli borçlar	(2.258.574)	(2.463.486)
Uzun vadeli borçlar	(361.142)	(338.050)
Net varlıklar	2.466.436	2.313.936

	1 Ocak-31 Aralık 2009	1 Ocak-31 Aralık 2008
Gelirler	39.642.836	37.122.392
Giderler (-)	(38.990.336)	(36.178.484)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Oteli	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi
31 Aralık 2009	TL	TL	TL	TL	TL	TL	TL
Satış Gelirleri							
Kira Geliri	6.172.246	26.095.498	6.653.697	3.004.397	435.389	2.671.508	2.249.735
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	163.088	-	-	-	-	-
Diğer Gelirler	-	27.016	-	-	10.491	-	-
Gelirler Toplamı	6.172.246	26.285.602	6.653.697	3.004.397	445.880	2.671.508	2.249.735
Amortisman giderleri	3.342.924	6.902.043	3.294.619	1.129.754	351.882	380.000	324.800
Sigorta giderleri	36.776	1.021.936	118.655	56.200	13.113	31.852	11.322
İşletme giderleri	-	713.718	-	-	426.297	-	-
Vergi, resim ve harç giderleri	155.698	544.453	618.999	57.254	7.602	12.911	28.610
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	(6.613.474)	-	(1.814.033)	(1.129.754)	(349.382)	-	-
Diğer	-	3.786	-	-	-	3.100	-
Giderler Toplamı	(3.078.076)	9.185.936	2.218.240	113.454	449.512	427.863	364.732
Gelir - Gider Farkı	9.250.322	17.099.666	4.435.457	2.890.943	(3.632)	2.243.645	1.885.003
31 Aralık 2008	TL	TL	TL	TL	TL	TL	TL
Satış Gelirleri							
Kira Geliri	5.868.504	23.007.139	5.811.958	2.536.289	538.775	2.394.253	2.016.253
Aidat ve Hizmet gelirleri	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Gelirler	-	21.671	-	-	6.748	-	-
Gelirler Toplamı	5.868.504	23.028.810	5.811.958	2.536.289	545.523	2.394.253	2.016.253
Amortisman giderleri	3.327.556	6.890.665	2.982.356	1.128.329	354.372	380.000	324.800
Sigorta giderleri	30.600	841.902	101.796	44.269	11.688	26.567	9.348
İşletme giderleri	840	419.314	-	-	328.676	-	-
Vergi, resim ve harç giderleri	142.863	453.602	480.062	49.102	6.008	11.073	24.541
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	5.890.983	-	-	-	1.551.228	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	(3.458.792)	(1.050.585)	-	-	-
Diğer	14.286	45.902	135.316	32.186	935	1.107	2.454
Giderler Toplamı	9.407.128	8.651.385	240.738	203.301	2.252.907	418.747	361.143
Gelir - Gider Farkı	(3.538.624)	14.377.425	5.571.220	2.332.988	(1.707.384)	1.975.506	1.655.110

UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

İş Bankası Antalya Merkez Şubesi TL	Kanyon Alışveriş Merkezi TL	Real Hipermarket - ECE/GGP Projesi TL	İş Bankası Güneşli TL	İş Bankası Sirkeci TL	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti TL	Diğer Gayrimenkuller TL	Eliminasyon TL	Toplam TL
1.157.803	18.206.185	3.926.464	3.722.480	2.140.426	-	-	(3.221.873)	73.213.955
-	-	3.672.928	-	-	-	-	-	3.672.928
-	128.995	-	-	-	18.429.225	-	(6.844.629)	11.876.679
-	59.812	-	-	-	53.002	-	-	150.321
1.157.803	18.394.992	7.599.392	3.722.480	2.140.426	18.482.227		(10.066.502)	88.913.883
166.694	2.681.591	3.115.437	767.438	456.751	72.027	-	-	22.985.960
9.131	324.023	193.864	76.132	27.238	16.089	-	-	1.936.331
-	7.695.879	251.189	143.966	-	16.539.771	-	(10.063.330)	15.707.490
16.960	388.127	392.908	91.255	18.230	97.258	-	-	2.430.265
-	-	-	117.352	-	-	1.533.098	-	1.650.450
-	-	(2.366.913)	-	-	-	(32.492)	-	(12.306.048)
-	1.125	-	-	-	164.070	481.996	-	654.077
192.785	11.090.745	1.586.485	1.196.143	502.219	16.889.215	1.982.602	(10.063.330)	33.058.525
965.018	7.304.247	6.012.907	2.526.337	1.638.207	1.593.012	(1.982.602)	(3.172)	55.855.358
TL	TL	TL	TL	TL	TL	TL	TL	TL
1.040.540	17.663.995	3.465.175	2.103.180	1.210.984	-	-	(5.083.072)	62.573.973
-	-	-	-	-	18.123.545	-	-	18.123.545
-	105.479	-	-	-	52.423	-	-	186.321
1.040.540	17.769.474	3.465.175	2.103.180	1.210.984	18.175.968	-	(5.083.072)	80.883.839
160.888	2.408.567	3.072.982	570.937	342.563	155.562	-	-	22.099.577
7.374	321.736	215.589	53.554	15.500	12.442	-	-	1.692.365
-	5.458.786	341.243	-	-	16.357.757	-	(5.082.124)	17.824.492
14.503	501.407	225.785	-	-	43.226	-	-	1.952.172
-	-	-	81.563	-	-	1.734.562	-	9.258.336
-	-	(2.377.289)	-	-	-	(25.304)	-	(6.911.970)
5.700	173.817	21.409	-	-	111.099	119.352	-	663.563
188.465	8.864.313	1.499.719	706.054	358.063	16.680.086	1.828.610	(5.082.124)	46.578.535
852.075	8.905.161	1.965.456	1.397.126	852.921	1.495.882	(1.828.610)	(948)	34.305.304

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
	TL	TL
Kasa	6.789	7.116
Vadesiz mevduat	173.841	435.251
Vadeli mevduat	114.559.459	84.100.851
Yatırım fonları	1.442.336	1.591.081
3 aydan kısa vadeli devlet tahvili	808	-
Ters repo işlemlerinden alacaklar	111	69.659
	116.183.344	86.203.958

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2009
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	TL
ABD Doları	%2,35 - %3,25	Ocak-Şubat 2010	42.704.711
Euro	%2,40	Ocak-Şubat 2010	34.657.672
TL	%8,75 - %10,26	Ocak-Şubat 2010	37.197.076
			114.559.459

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2008
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	TL
ABD Doları	%3,60 - %4,00	Ocak-Şubat-Mart 2009	27.340.294
Euro	%5,00	Ocak-Şubat-Mart 2009	26.961.481
TL	%16,00 - %19,08	Ocak-Mart 2009	29.799.076
			84.100.851

	31 Aralık 2009		31 Aralık 2008	
	Maliyet	Makul Değeri	Maliyet	Makul Değeri
	TL	TL	TL	TL
Yatırım fonları	1.438.113	1.442.336	1.577.167	1.591.081
	1.438.113	1.442.336	1.577.167	1.591.081

Ters repo işlemlerinden alacaklar			31 Aralık 2009
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	TL
TL	%6,58	Ocak 2010	111
			111

Ters repo işlemlerinden alacaklar			31 Aralık 2008
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	TL
TL	%14,11	Ocak 2009	69.659
			69.659

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Şirket'in 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzerlerinden faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Nakit ve nakit benzerleri	116.183.344	86.203.958
Faiz tahakkukları	(772.881)	(558.669)
Nakit akım tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	115.410.463	85.645.289

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	15.446.462	16.179.941
	15.446.462	16.179.941

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler olup, makul değerleri ile değerlendirilmiştir. Makul değer 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla İMKB'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

31 Aralık 2009			
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Alım satım amaçlı finansal varlıklar			
Devlet tahvilleri	14.838.530	15.446.462	15.446.462
	14.838.530	15.446.462	15.446.462

31 Aralık 2008			
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Alım satım amaçlı finansal varlıklar			
Devlet tahvilleri	15.223.228	16.179.941	16.179.941
	15.223.228	16.179.941	16.179.941

31 Aralık 2009 tarihinde ticari amaçla elde tutulan hazine bonolarının ve devlet tahvillerinin yıllık faiz oranları %7,30 - %8,8 aralığındadır (2008: %15,86 - %17,05 arasında).

8. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla finansal borçlar bulunmamaktadır.

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülükler bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
	TL	TL
Ticari alacaklar:		
Müşterilerden alacaklar	1.419.195	3.852.872
Alacak Senetleri	227.848	422.525
Şüpheli ticari alacaklar	181.107	231.535
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(181.107)	(231.535)
	1.647.043	4.275.397
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	1.115.927	1.287.717
	1.115.927	1.287.717

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 181.107 TL (2008: 231.535 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememeye tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2009	(231.535)	(9.864)
Dönem gideri	(183.256)	(221.671)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	189.909	-
Kullanılan karşılık	43.775	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(181.107)	(231.535)

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 38. notta verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
	TL	TL
Diğer alacaklar:		
Diğer kısa vadeli alacaklar	4.077	91.932
	4.077	91.932
Diğer borçlar – kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	120.810	47.458
Diğer borçlar	10.220	-
	131.030	47.458
Diğer borçlar – uzun vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	143.198	155.499
Diğer uzun vadeli borçlar (*)	36.000.000	36.000.000
	36.143.198	36.155.499

(*) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 36.000.000 TL, mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395,397,398,399 ve 408 parseller ile 2846 ada, 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın, kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Taraflar arasında akdedilen sözleşmeye göre ilgili tutarın ödemesi yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatтан ödenecektir.

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borç bulunmamaktadır.

13. STOKLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla stoklar bulunmamaktadır.

14. CANLI VARLIKLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla canlı varlıklar bulunmamaktadır.

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla devam eden inşaat sözleşmelerine ilişkin varlıklar bulunmamaktadır.

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla öz kaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31 Aralık 2009		31 Aralık 2008	
	Net defter	Ekspertiz	Net defter	Ekspertiz
	değeri	değeri	değeri	değeri
	TL	TL	TL	TL
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Ankara İş Kule Binası	94.140.000	94.140.000	90.820.000	90.820.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	277.814.775	373.405.000	284.389.474	366.770.000
Seven Seas Oteli	60.408.284	60.715.000	59.570.000	59.570.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	38.700.000	38.700.000	38.700.000	38.700.000
Tatilya Eğlence Merkezi	-	-	-	-
Mallmarine Alışveriş Merkezi	9.470.000	9.470.000	9.470.000	9.470.000
İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	17.068.333	23.535.000	17.448.333	22.300.000
İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	14.588.933	19.925.000	14.913.733	18.630.000
İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	7.304.964	12.575.000	7.415.038	12.070.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	106.792.215	262.850.000	109.190.640	253.115.000
Real Hipermarket/ECE/GCP AVM Projesi	95.432.090	126.295.000	93.332.411	122.100.000
İş Bankası Güneşli Binası	37.410.000	37.410.000	37.410.000	37.410.000
İş Bankası Sirkeci Binası	22.308.186	22.935.000	22.494.937	22.520.000
Üsküdar Projesi	20.050.000	20.050.000	-	-
İzmir Projesi	2.308.890	22.070.000	-	-
Kartal Projesi	37.099.731	39.800.000	-	-
Tuzla Projesi	23.092.459	22.525.000	-	-
Levent Arsası	760.000	760.000	-	-
Toplam	864.748.860	1.187.160.000	785.154.566	1.053.475.000

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

	1 Ocak 2009			Değer düşüklüğü/ konusu kalmayan	Diğer	31 Aralık 2009
	açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	karşılıklar	gayrimenkullerden	kapanış
	TL	TL	TL	TL	transferler	bakiyesi
	TL	TL	TL	TL	TL	TL
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	122.043.364	49.450	-	6.613.474	-	128.706.288
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	339.725.774	327.347	-	-	-	340.053.121
Seven Seas Oteli	94.423.014	2.318.859	-	1.814.033	-	98.555.906
Maslak Petrol Ofisi Binası	47.324.780	-	-	1.129.754	-	48.454.534
Tatilya Eğlence Merkezi	15.599.781	-	(15.599.781)	-	-	-
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.828.169	2.500	-	349.382	-	12.180.051
İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	19.000.000	-	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	16.240.000	-	-	-	-	16.240.000
İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	8.069.992	56.620	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	115.108.513	586.543	-	-	-	115.695.056
Real Hipermarket	47.479.607	-	-	-	-	47.479.607
ECE/GGP AVM Projesi	49.510.549	89.114	-	2.366.913	2.455.712	54.422.288
İş Bankası Güneşli Binası	37.980.937	884.790	-	(117.352)	-	38.748.375
İş Bankası Sirkeci Binası	22.837.500	-	-	-	270.000	23.107.500
Üsküdar Projesi	-	1.533.096	-	(1.533.096)	20.050.000	20.050.000
İzmir Projesi	-	871.434	-	-	1.437.456	2.308.890
Kartal Projesi	-	14.533	-	-	37.085.198	37.099.731
Tuzla Projesi	-	23.092.459	-	-	-	23.092.459
Levent Arsası	-	2.509	-	32.491	725.000	760.000
Toplam	947.171.980	29.829.254	(15.599.781)	10.655.599	62.023.366	1.034.080.418

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

	1 Ocak 2009			Değer düşüklüğü/ konusu kalmayan	Diğer	31 Aralık 2009
	açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	karşılıklar	gayrimenkullerden	kapanış
	TL	TL	TL	TL	transferler	bakiyesi
					TL	TL
Birikmiş Amortisman						
Ankara İş Kule Binası	31.223.364	3.342.924	-	-	-	34.566.288
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	55.336.300	6.902.046	-	-	-	62.238.346
Seven Seas Oteli	34.853.014	3.294.608	-	-	-	38.147.622
Maslak Petrol Ofisi Binası	8.624.780	1.129.754	-	-	-	9.754.534
Tatilya Eğlence Merkezi	15.599.781	-	(15.599.781)	-	-	-
Mallmarine Alışveriş Merkezi	2.358.169	351.882	-	-	-	2.710.051
İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	1.551.667	380.000	-	-	-	1.931.667
İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	1.326.267	324.800	-	-	-	1.651.067
İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	654.954	166.694	-	-	-	821.648
Kanyon Alışveriş Merkezi	6.221.250	2.681.591	-	-	-	8.902.841
Real Hipermarket	966.136	687.420	-	-	-	1.653.556
ECE/GGP AVM Projesi	2.388.232	2.428.017	-	-	-	4.816.249
İş Bankası Güneşli Binası	570.937	767.438	-	-	-	1.338.375
İş Bankası Sirkeci Binası	342.563	456.751	-	-	-	799.314
Üsküdar Projesi	-	-	-	-	-	-
İzmir Projesi	-	-	-	-	-	-
Kartal Projesi	-	-	-	-	-	-
Tuzla Projesi	-	-	-	-	-	-
Levent Arsası	-	-	-	-	-	-
Toplam	162.017.414	22.913.925	(15.599.781)	-	-	169.331.558
Net Kayıtlı Değer	785.154.566	-	-	-	-	864.748.860

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

	1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ konusu kalmayan karşılıklar	Diğer gayrimenkullerden transferler	31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi
	TL	TL	TL	TL	TL	TL
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	126.660.808	1.273.539	-	(5.890.983)	-	122.043.364
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	339.599.731	126.043	-	-	-	339.725.774
Seven Seas Oteli	90.130.658	833.564	-	3.458.792	-	94.423.014
Maslak Petrol Ofisi Binası	46.196.451	77.744	-	1.050.585	-	47.324.780
Tatilya Eğlence Merkezi	15.599.781	-	-	-	-	15.599.781
Mallmarine Alışveriş Merkezi	13.378.797	600	-	(1.551.228)	-	11.828.169
İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	19.000.000	-	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	16.240.000	-	-	-	-	16.240.000
İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	8.013.357	56.635	-	-	-	8.069.992
Kanyon Alışveriş Merkezi	113.366.638	937.720	-	-	804.155	115.108.513
Real Hipermarket - ECE/GCP Projesi	93.089.367	1.523.500	-	2.377.289	-	96.990.156
İş Bankası Güneşli Binası	-	38.062.500	-	(81.563)	-	37.980.937
İş Bankası Sirkeci Binası	-	22.837.500	-	-	-	22.837.500
Toplam	881.275.588	65.729.345	-	(637.108)	804.155	947.171.980

	1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ konusu kalmayan karşılıklar	Diğer gayrimenkullerden transferler	31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi
	TL	TL	TL	TL	TL	TL
Birikmiş Amortisman						
Ankara İş Kule Binası	27.895.808	3.327.556	-	-	-	31.223.364
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	48.445.635	6.890.665	-	-	-	55.336.300
Seven Seas Oteli	31.870.658	2.982.356	-	-	-	34.853.014
Maslak Petrol Ofisi Binası	7.496.451	1.128.329	-	-	-	8.624.780
Tatilya Eğlence Merkezi	15.599.781	-	-	-	-	15.599.781
Mallmarine Alışveriş Merkezi	2.003.797	354.372	-	-	-	2.358.169
İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	1.171.667	380.000	-	-	-	1.551.667
İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	1.001.467	324.800	-	-	-	1.326.267
İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	494.066	160.888	-	-	-	654.954
Kanyon Alışveriş Merkezi	3.509.306	2.408.567	-	-	-	5.917.873
Real Hipermarket - ECE/GCP Projesi	281.386	3.072.982	-	-	303.377	3.657.745
İş Bankası Güneşli Binası	-	570.937	-	-	-	570.937
İş Bankası Sirkeci Binası	-	342.563	-	-	-	342.563
Toplam	139.770.022	21.944.015	-	-	303.377	162.017.414
Net Kayıtlı Değer	741.505.566	-	-	-	-	785.154.566

Grup'un 31 Aralık 2009 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 2009 Aralık ayı içerisinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Söz konusu ekspertiz raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Bilanço tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 73.213.955 (31 Aralık 2008: 62.573.973 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 26.174.004 TL'dir (31 Aralık 2008: 26.407.677 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Makina ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
	TL	TL	TL	TL	TL	TL
Maliyet değeri						
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	329.358	85.637	833.355	17.830	62.023.366	63.289.546
Alımlar	71.516	-	118.843	-	-	190.359
Transferler	-	-	-	-	(62.023.366)	(62.023.366)
Değer düşüklüğü/ konusu kalmayan karşılık	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	400.874	85.637	952.198	17.830	-	1.456.539
Birikmiş amortismanlar						
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	107.404	22.128	387.463	5.566	-	522.561
Dönem gideri	30.770	17.564	120.190	3.565	-	172.089
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	138.174	39.692	507.653	9.131	-	694.650
31 Aralık 2008 itibariyle net defter değeri	221.954	63.509	445.892	12.264	-	62.766.985
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	262.700	45.945	444.545	8.699	-	761.889
Maliyet değeri						
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	114.584	138.736	1.378.759	10.308	23.203.418	24.845.805
Alımlar	214.774	-	270.392	7.522	40.648.426	41.141.114
Çıkışlar	-	(53.099)	(11.641)	-	(119.218)	(183.958)
Transferler	-	-	(804.155)	-	-	(804.155)
Değer düşüklüğü/ konusu kalmayan karşılık	-	-	-	-	(1.709.260)	(1.709.260)
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	329.358	85.637	833.355	17.830	62.023.366	63.289.546
Birikmiş amortismanlar						
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	84.776	42.929	467.018	2.051	-	596.774
Dönem gideri	22.628	22.563	226.513	3.515	-	275.219
Çıkışlar	-	(43.364)	(2.691)	-	-	(46.055)
Transferler	-	-	(303.377)	-	-	(303.377)
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	107.404	22.128	387.463	5.566	-	522.561
31 Aralık 2007 itibariyle net defter değeri	29.808	95.807	911.741	8.257	23.203.418	24.249.031
31 Aralık 2008 itibariyle net defter değeri	221.954	63.509	445.892	12.264	62.023.366	62.766.985

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Diğer gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2009 TL	31 Aralık 2008 TL
Diğer gayrimenkuller		
İstanbul, Beşiktaş, I. Bölge 81 pafta, 981 ada, 572-629-630-631 nolu parseldeki arsa bedeli	-	18.687.546
İş Kulesi giderleri	-	873.109
Üsküdar projesi bedeli	-	21.735.311
Büyükçekmece Beylikdüzü 21 ada 106 parsel bedeli	-	5.772.090
İzmir projesi giderleri	-	1.437.456
Kartal projesi giderleri	-	37.085.198
Diğer	-	270.000
	-	85.860.710
Değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(23.837.344)
Toplam	-	62.023.366

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Bilgisayar Programları TL	Toplam TL
Maliyet değeri		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	463.078	463.078
Alımlar	919.344	919.344
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	1.382.422	1.382.422
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	224.916	224.916
Dönem gideri	285.575	285.575
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	510.491	510.491
31 Aralık 2008 itibariyle net defter değeri	238.162	238.162
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	871.931	871.931
Maliyet değeri		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	245.576	245.576
Alımlar	217.502	217.502
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	463.078	463.078
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	177.523	177.523
Dönem gideri	47.393	47.393
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	224.916	224.916
31 Aralık 2007 itibariyle Net Defter Değeri	68.053	68.053
31 Aralık 2008 itibariyle Net Defter Değeri	238.162	238.162

20. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
	TL	TL
Dava karşılıkları	-	107.653
Borç karşılıkları	83.796	43.989
	83.796	151.642
Verilen teminat mektupları	278.804	10.136.769
	278.804	10.136.769

23. TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır)

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
	TL	TL
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	87.245	72.514
	87.245	72.514

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.365,16 TL (2008: 2.087,92 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %4,8 enflasyon ve %11 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %5,92 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2008: %6,26)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

reel iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan 2.427,04 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak-31 Aralık 2009	1 Ocak-31 Aralık 2008
1 Ocak itibarıyla karşılık	193.641	185.879
Hizmet maliyeti	85.923	104.565
Faiz maliyeti	12.126	10.650
Ödenen tazminatlar	(10.203)	(107.453)
31 Aralık itibarıyla karşılık	281.487	193.641

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Diğer dönen varlıklar:		
Gelecek aylara ait giderler	1.477.532	1.409.538
İş avansları	269.404	323.941
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.018.110	940.346
Gelir tahakkukları	8.256	361.303
	2.773.302	3.035.128
Diğer duran varlıklar	-	2.876
	-	2.876
Diğer kısa vadeli yükümlülükler:		
Alınan avanslar	153.391	9.907.835
Gelecek aylara ait gelirler (*)	11.128.394	4.487.481
Ödenecek vergi ve fonlar	851.110	454.250
Diğer	615	-
	12.133.510	14.849.566
Diğer uzun vadeli yükümlülükler:		
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	8.858.019	-
	8.858.019	-

(*) Şirket portföyünde yer alan, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi F21D24D4B Pafta, 21 Ada, 110 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmaz üzerinde ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine tapuda bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı (tesisi) kurulması işlemi haziran ayı içerisinde tamamlanmış ve üst hakkının transferine ilişkin belirlenen 13 milyon ABD Doları tutarındaki bedel gelecek yıllara ve aylara ait gelirler hesaplarında muhasebeleştirilmiştir. Kalan bakiye, Real projesi ile ilgili Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelleri ile diğer peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

27. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2009		31 Aralık 2008	
	(%)	TL	(%)	TL
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	42,23	190.057.270	42,23	190.057.270
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	31.987.767	7,11	31.987.767
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	21.477.366	4,77	21.477.366
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	5.965.424	1,33	5.965.424
Diğer	2,60	11.684.844	2,60	11.684.844
Halka Açık Kısım	41,96	188.827.329	41,96	188.827.329
Tarihi değerle sermaye	100	450.000.000	100	450.000.000
Kanyon Yön. İşl. Paz. Ltd. Şti.				
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	50	50.000	50	50.000
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	50	50.000	50	50.000
Tarihi değerle sermaye	100	100.000	100	100.000

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 450.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 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.

Kanyon'un sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 100.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 50.000 adeti Eczacıbaşı Holding A.Ş.'ye ait olan A grubu ve 50.000 adeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan B grubudur. Altı kişiden oluşan Müdürler Kurulu'nu oluşturacak üyelerden üç adedi A grubu, üç adedi B grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından seçilir. Kanyon'daki Şirket'e ait 50.000 Türk Lirası tutarındaki sermaye konsolidasyon muhasebesi işlemleri gereği karşılıklı iştirak sermaye eliminasyonu sırasında ekli konsolide finansal tablolarda elimine edilmiştir.

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Yasal yedekler	8.579.211	5.831.268
	8.579.211	5.831.268

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari kârının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Geçmiş Yıl Kâr/Zararları

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Olağanüstü yedekler	5.719.344	3.818.515
Özel yedekler - Gerçekleşmemiş sermaye kazançları	-	939.024
Geçmiş yıl kâr zararları	186.434.880	159.549.394
	192.154.224	164.306.933

SPK'nın Seri:IV No:27 sayılı Tebliği uyarınca gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak hesaplanan tutarlar olağanüstü yedekler hesabına aktarılmıştır.

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

(a) Satış gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Kira gelirleri	73.213.955	62.573.973
Aidat ve hizmet gelirleri	11.876.679	18.123.545
Üst hakkı gelirleri	3.672.928	-
Diğer gelirler	150.321	186.321
	88.913.883	80.883.839

(b) Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Amortisman giderleri	(22.985.960)	(22.099.577)
Sigorta giderleri	(1.936.331)	(1.692.365)
İşletme giderleri	(15.707.490)	(17.824.492)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.430.265)	(1.952.172)
Değer düşüklüğü gideri	(1.650.450)	(9.258.336)
Konusu kalmayan değer düşüklüğü karşılıkları	12.306.048	6.911.970
Diğer	(654.077)	(663.563)
	(33.058.525)	(46.578.535)

29. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2009
Genel yönetim giderleri	(5.664.501)	(5.288.054)
	(5.664.501)	(5.288.054)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel yönetim giderleri (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Personel ücret ve giderleri	(3.170.815)	(3.000.981)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(385.629)	(167.050)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.639.897)	(1.144.900)
Vergi, resim ve harç giderleri	(83.031)	(278.467)
Diğer	(385.129)	(696.656)
	(5.664.501)	(5.288.054)

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren dönemlere ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Diğer faaliyetlerden gelir ve kârlar		
Hurda satış kârları	141.787	7.650
Hasar tazminat gelirleri	64.462	-
Diğer	21.767	146.036
	228.016	153.686

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren dönemlere ait diğer faaliyetlerden giderin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar (-)		
Diğer	(105.605)	(223.028)
	(105.605)	(223.028)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

32. FİNANSAL GELİRLER

Finansal gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Banka mevduatı faiz gelirleri	5.998.470	4.110.829
Menkul kıymet alım-satım kârı	3.681.342	2.978.379
Kur farkı geliri	10.322.156	19.467.622
Finansal varlık değer artışları	418.209	962.830
Diğer	67.036	-
	20.487.213	27.519.660

33. FİNANSAL GİDERLER

Finansal giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Kur farkı gideri	(10.395.986)	(3.240.418)
Reeskont (geliri)/gideri	(16.059)	(918)
	(10.412.045)	(3.241.336)

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Vergi karşılığı:		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	99.619	117.578
Peşin ödenen vergi ve kesintiler	(80.764)	(95.386)
	18.855	22.192
	1 Ocak -31 Aralık 2009	1 Ocak -31 Aralık 2008
Vergi gideri:		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	99.619	117.578
Ertelenmiş vergi (geliri)/gideri	(10.385)	13.420
	89.234	130.998

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Maddi varlıkların amortisman/diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	13.207	10.298
Kıdem tazminatı karşılıkları	(7.390)	(2.705)
Alacak ve borç reeskontları	-	3.211
Gider tahakkukları	-	-
Kullanılmamış izin karşılığı	(5.397)	-
Şüpheli alacak karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi (aktif)/yükümlülüğü	420	10.804

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Şirket yatırım ortaklığı statüsü sebebiyle vergi yükümlülüğü bulunmamasına rağmen müşterek yönetime tabi ortaklığının vergi karşılığı ekli konsolide finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı olarak gösterilmiştir.

	1 Ocak-31 Aralık 2009	1 Ocak-31 Aralık 2008
Vergi karşılığının mutabakatı:		
Müşterek yönetime tabi ortaklığın vergi öncesi kârı içerisindeki Şirket'in payı kâr/(zarar)	415.484	602.952
Hesaplanan vergi %20 (2008: %20)	83.097	120.590
- kanunen kabul edilmeyen giderler	6.137	5.229
- vergiye tabi olmayan farklar	-	5.179
Vergi (geliri)/gideri	89.234	130.998

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 31 Aralık 2009 TL	1 Ocak - 31 Aralık 2008 TL
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	450.000.000	450.000.000
Bedelsiz hisse senetleri	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam)	450.000.000	450.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	450.000.000	450.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem kârı	60.299.202	53.095.234
Hisse başına kazanç	0,1340	0,1180
Seyreltilmiş hisse başına kazanç	0,1340	0,1180

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Borçlara faiz işletilmemektedir.

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Türkiye İş Bankası'ndaki bakiyeler		
Vadesiz mevduat	172.414	433.264
Vadeli mevduat	114.559.459	84.100.851
Ters repo işlemlerinden alacaklar	111	69.659
B tipi likit fon	1.442.336	864.710
	116.174.320	85.468.484

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Grup bilanço tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası'ndan 263.153 TL (31 Aralık 2008: 291.168 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Grubun bilanço tarihi itibarıyla dolar teminat mektubu bulunmamaktadır (31 Aralık 2008: 6.500.000 USD).

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2009			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
T. İş Bankası A.Ş.	9.036.560	-	-	-
Soft Tech Araştırma Geliştirme A.Ş.	92.475	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	70.065	-	64.098	-
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	87.316	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	-	734.320	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	35.099	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	-	30.759	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	5.177	-
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	-	-	2.829	-
İş Factoring Finansal Hizmetler A.Ş.	-	-	2.973	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	14.577	-
İş Girişim Sermayesi Yat. Ort. A.Ş.	-	-	2.192	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	7.679	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	27.794	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	1.096	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	26.520	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	4.264	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	9.506	-
Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.	-	-	59.047	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	22.246	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	37.375	-
Teknopazar	-	-	1.680	-
Paşabahçe Mağazaları	-	-	2.081	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	27.728	-
Diğer	42.053	-	15.510	-
	9.241.153	-	1.221.866	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

1 Ocak – 31 Aralık 2009

İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	6.266.323	12.818.328	2.000	43.971
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.975.584	-	3.029.486	16.233	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	1.988.526	13.650	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	169.459	991	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	831.179	4.859	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.225.101	-	1.201.635	2.925	3.785
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1.611.199	9.265	-
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	5.173.896	82.091	4.807
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	64.332	365	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	128.097	731	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	5.585	-	82.953
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	361.291	2.560	47.954
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	-	-	156.760	943	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.047	-	467.185	694	6.778
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	25.062	-	30.776	-	-
Paşabahçe Cam	22.525.000	-	1.680.022	19.682	-
Trakya Cam	-	-	1.184.782	12.458	-
Soda Sanayi	-	-	705.196	7.415	-
Anadolu Cam	-	-	840.671	8.840	-
Camiş Elektrik	-	-	135.171	1.421	-
Camiş Maden	-	-	301.330	3.169	-
Teknopazar	-	-	-	-	23.792
	25.751.794	6.266.323	32.884.906	190.292	214.020

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

31 Aralık 2008

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	64.045	-	60.858	-
Soft Tech Araştırma Geliştirme A.Ş.	389.019	-	-	-
T İş Bankası A.Ş.	9.073.800	-	-	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	-	862.045	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	1.216	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	-	32.634	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	1.445	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	27.646	-
Diğer	108.148	-	3.574	-
	9.635.012	-	989.418	-

1 Ocak – 31 Aralık 2008

İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	60.000.000	1.731.754	3.875.376	102.495
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	671.405	-	1.279.236	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	879.204	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	64.493	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	316.201	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	-	574.899	416.231
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	610.842	-
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	4.133.862	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	24.351	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	48.811	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	2.199	6.427
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	12.431	136.690	34.657
Soft Tech Araştırma Geliştirme A.Ş.	188.949	-	-	-
Camış Menkul Değerler A.Ş.	-	-	57.753	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	205.714	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	-	18.939	-
	60.860.354	1.744.185	12.228.570	559.810

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcılarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.441.319	827.292
Kıdem tazminatı karşılığı	76.675	46.041
	1.517.994	873.333

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Grubun sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Grup'un sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışarak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibariyle

maruz kalan kredi riskleri

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Bankalardaki	Diğer
31 Aralık 2009	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf	Mevduat	
Raporlama tarihi itibariyle maruz						
kalan azami kredi riski (*)	9.241.153	1.647.043	-	4.077	114.733.300	1.443.255
- Azami riskin teminat, vs ile güvence						
altına alınmış kısmı (**)	-	629.933	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer						
düşüklüğüne uğramamış finansal						
varlıkların net defter değeri	9.241.153	927.525	-	4.077	114.733.300	1.443.255
B. Koşulları yeniden görüşülmüş						
bulunan, aksi takdirde vadesi						
geçmiş veya değer düşüklüğüne						
uğramış sayılacak finansal						
varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne						
uğramamış varlıkların net defter değeri	-	719.518	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	470.230	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların						
net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	181.107	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(181.107)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence						
altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence						
altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
31 Aralık 2008						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	9.635.012	4.275.397	-	91.932	84.536.102	1.660.740
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	723.511	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.634.446	2.444.665	-	461	84.536.102	1.660.740
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	566	1.830.732	-	91.471	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	615.445	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	231.535	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(231.535)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2009	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	215.761	-	215.761
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	443.951	-	443.951
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	59.806	-	59.806
Toplam vadesi geçen alacaklar	719.518	-	719.518
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	470.230	-	470.230

31 Aralık 2008	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.028.573	918	1.029.491
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	790.783	-	790.783
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	11.376	-	11.376
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	90.553	90.553
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.830.732	91.471	1.922.203
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	615.445	-	615.445

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Vadesi geçmiş, karşılık ayrılmamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2009		31 Aralık 2008	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminat mektupları	378.150	378.150	553.942	553.942
Mevduat blokajı	7.248	7.248	19.950	19.950
Nakit depozitolar	84.832	84.832	41.553	41.553
	470.230	470.230	615.445	615.445

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir. Grup'un türev finansal araçlarla ilgili işlemleri bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

31 Aralık 2009	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	-	-	-	-	-	-
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	2.337.793	2.337.793	2.337.793	-	-	-
Diğer borçlar	36.143.198	36.143.198	-	-	36.143.198	-
Toplam yükümlülük	38.480.991	38.480.991	2.337.793	-	36.143.198	-

31 Aralık 2008	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	-	-	-	-	-	-
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	2.277.135	2.277.135	2.277.135	-	-	-
Diğer borçlar	36.155.499	36.155.499	-	-	36.155.499	-
Toplam yükümlülük	38.432.634	38.432.634	2.277.135	-	36.155.499	-

Grup ödemelerini sözleşme vadelerine göre gerçekleştirmektedir.

b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup'un faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile değerlendirilmektedir.

Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

b.3.1) Kur riski yönetimi

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2009	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	77.215.274	28.360.671	13.241.529	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	9.251.713	6.144.460	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	86.466.987	34.505.131	13.241.529	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	86.466.987	34.505.131	13.241.529	-
10. Ticari Borçlar	693.440	460.543	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	10.933.877	4.732.914	1.762.500	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	11.627.317	5.193.457	1.762.500	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	8.858.020	5.882.991	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	8.858.020	5.882.991	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	20.485.337	11.076.448	1.762.500	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	65.981.650	23.428.683	14.213.342	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	76.521.834	27.900.128	15.975.842	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

31 Aralık 2008	TL Karşılığı (Fonksiyonel			
	para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	18.243	12.063	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	54.684.673	18.317.703	12.604.078	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	9.347.990	6.161.339	14.105	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	64.050.906	24.491.105	12.618.183	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	64.050.906	24.491.105	12.618.183	-
10. Ticari Borçlar	971.615	598.581	30.680	320
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	13.854.937	6.524.960	1.862.500	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	14.826.552	7.123.541	1.893.182	320
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	14.826.552	7.123.541	1.893.182	320
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)				
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı				
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı				
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	49.224.354	17.367.565	10.725.003	(320)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	39.876.364	11.206.226	10.710.898	(320)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve EURO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve EURO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2009

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	3.527.657	(3.527.657)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD doları Net Etki	3.527.657	(3.527.657)
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık/yükümlülüğü	3.070.508	(3.070.508)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	3.070.508	(3.070.508)

31 Aralık 2008

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.626.497	(2.626.497)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD doları Net Etki	2.626.497	(2.626.497)
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık/yükümlülüğü	2.296.009	(2.296.009)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	2.296.009	(2.296.009)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirket'in faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riski'nde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

Grup'un bilançosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla borçlanma senetlerinin rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem kârı/zararında 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 117.551 TL azalış veya 140.349 TL artış oluşmaktadır. (2008: Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla devlet tahvillerinin ve hazine bonolarının rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem kârı/zararında 140.862 TL azalış veya 151.596 TL artış oluşmaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	
	Kâr/Zarara Yansıtılan Varlıklar	
	15.446.462	16.179.941
Finansal Yükümlülükler	-	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

39. FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Krediler ve Alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2009						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	114.741.008	1.442.336	-	-	116.183.344	6
Finansal yatırımlar		15.446.462			15.446.462	7
Ticari alacaklar	-	-	1.647.043	-	1.647.043	10
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	9.241.153	-	9.241.153	37
Diğer finansal varlıklar	-	-	4.077	-	4.077	11
Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	-	-	-	1.115.927	1.115.927	10
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	1.221.866	1.221.866	37
Diğer borçlar	-	-	-	36.143.198	36.143.198	11
31 Aralık 2008						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	84.612.877	1.591.081	-	-	86.203.958	6
Finansal yatırımlar		16.179.941			16.179.941	7
Ticari alacaklar	-	-	4.275.397	-	4.275.397	10
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	9.635.012	-	9.635.012	37
Diğer finansal varlıklar	-	-	91.932	-	91.932	11
Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	-	-	-	1.287.717	1.287.717	10
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	989.418	989.418	37
Diğer borçlar	-	-	-	36.155.499	36.155.499	11

Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2009	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Alım satım amaçlı	16.888.798	16.888.798	-	-
	16.888.798	16.888.798	-	-
	31 Aralık 2008	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Alım satım amaçlı	17.771.022	17.771.022	-	-
	17.771.022	17.771.022	-	-

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

41. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

www.isgyo.com.tr