



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
2008 Faaliyet Raporu

Değişimin mimarı



# Kısaca İş GYO

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 tüm aktif ve pasifleriyle devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (İş GYO) gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

Kurulduğu günden bu yana istikrarlı ve hızlı bir büyüme süreci izleyen İş GYO, bugün net aktif değeri itibarıyla Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. İş GYO, Türkiye'nin en seçkin ve prestijli gayrimenkullerinden oluşan, dünya standartlarındaki portföyüyle ülkemizde dinamik, istikrarlı ve profesyonel bir gayrimenkul piyasası yaratılmasında da belirleyici ve yönlendirici bir rol üstlenmektedir.

Rekabetin her geçen gün yoğunlaştığı gayrimenkul piyasasında profesyonel yönetim anlayışı ve yeni yatırımlarıyla sürekli gelişimini sürdüren İş GYO, faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerindeki yazılı amaç ve konulara uygun olarak sürdürmektedir.

Alanında lider konumunda bulunan İş GYO, gerçekleştirdiği kapsamlı yatırımlar ve tüm faaliyetlerinde uyguladığı kurumsal yönetim anlayışıyla yatırımcılarına uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefini gözetmektedir. Yeni yatırımlarını nitelikli portföyünden elde ettiği istikrarlı kira gelirleriyle finanse eden İş GYO, sektördeki öncü konumunu daha da güçlendirerek büyümeyi hedeflemektedir.

**Unvanı:** İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**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

## İçindekiler

Vizyon, Misyon ve Hedefler 01  
Olağan Genel Kurul Gündemi 02  
Genel Kurul Toplantısı ve Katılım 03  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizin  
Bağımsızlık Beyanları 04  
Danışmanlık, Denetim ve Ekspertiz Hizmeti  
Alınan Firmalar 04  
Kâr Dağıtım Politikası 05  
İş GYO'nun Kilometre Taşları 06  
Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler 08  
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı 10  
Genel Müdür'ün Mesajı 14  
Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu 20  
Üst Yönetim 22  
2008 Yılına Bakış 24  
Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi 26

İMKB Performansı 27  
İş GYO Organizasyon Yapısı 28  
Gayrimenkul Portföyü 32  
Portföy Tablosu 33  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Faaliyetlerine İlişkin  
Esaslar 60  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar  
Tebliğinde Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler 61  
Yıl İçinde Meydana Gelen Organizasyon, Sermaye,  
Ortaklık Yapısı ve Yönetim Yapısı Değişiklikleri 62  
Sosyal Sorumluluk ve Çevre Bilinci 64  
Yönetim Kurulu'nun 2008 Yılı Kâr Dağıtım Önerisi 65  
2008 Yılı Denetim Kurulu Raporu 66  
Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu 67  
Finansal Tablolar ve Dipnotlar 76

# Vizyon, Misyon ve Hedefler

## Vizyon

Gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, organizasyon yapısı, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe küresel ölçekte örnek bir kurum olmak. Portföy büyüklüğünü istikrarlı bir şekilde yıllar itibarıyla artırmak ve büyümeyi sürekli kılmak.

## Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır mekanlar oluşturmak. Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı 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 konumunu koruyup güçlendirmek.

# Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış, Başkanlık Divanı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi,
2. 2008 yılına ilişkin Yönetim Kurulu faaliyet raporu ile Denetçiler raporlarının okunması ve müzakeresi,
3. 2008 yılı bilanço ve kâr-zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. 2008 yılı faaliyet kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetçilerin 2008 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibrası,
6. Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği kârın hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak Özel Yedekler hesabında izlenen değer artış gelirlerinin tamamının Olağanüstü Yedek Akçeler hesabına aktarılması ve ilgili hesapta izlenmesi hususunun onaylanması,
7. 2008 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında bilgi sunulması,
8. Yönetim Kurulu tarafından seçilen Bağımsız Denetim şirketinin onaylanması,
9. Yıl içerisinde Denetim Kurulu Üyeliğinde meydana gelen değişiklik hakkında Genel Kurul'a bilgi sunulması,
10. Ana sözleşmenin 11. ve 19. maddeleri uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçilerin seçilmesi,
11. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin ücretlerinin tespiti,
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 devredeninin isteği 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 blokaaj mektuplarını,
- Tüzel kişi ortakların, temsille görevlendirdikleri kişiye ait yetki belgelerini

toplantı gününden en az bir hafta önce mesai saati sonuna dek ibraz ederek Şirket merkezinden giriş kartı almaları veya vekaletname düzenlemeleri gerekmektedir.

Sona eren hesap dönemine ait Yıllık Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Raporları ile Bağımsız Dış Denetleme Kuruluşu Raporu, Bilanço, Gelir Tablosu ve Yönetim Kurulu'nun safi kazancın dağıtımına ilişkin teklifi, Genel Kurul toplantısı tarihinden 21 gün önce, Şirket merkezinde ortaklarımızın incelemelerine hazır bulundurulmaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizin

# Bağımsızlık 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, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 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

Şirket kâr dağıtım politikasında, ana sözleşmemizde de yer aldığı üzere dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiş olup, Yönetim Kurulumuz, Genel Kurulumuzun onayına sunacağı kâr dağıtım politikası 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 dağıtılması esasını benimsemiştir.

İş GYO'nun

# 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

- Eczacıbaşı Grubu ile ortak proje geliştirmek üzere proje arsasının alımıyla 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 m<sup>2</sup>'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 bitişiğindeki arsalarda 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 m<sup>2</sup>'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 bitişiğindeki arsalar üzerinde alışveriş merkezi geliştirmek isteyen 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 çevresindeki arsalar üzerinde alışveriş merkezi inşa etmek üzere üst hakkı kurulacağına ilişkin ECE/GGP (CURA/GGP) ile ön sözleşme imzalandı. Varılan anlaşma çerçevesindeki bedel olan 13 milyon ABD Doları'nın yarısı tutarındaki ilk taksit, üst hakkının tapuya tescil edilmesiyle tahsil edildi.
- 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 T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olan toplam 18.392 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olan ticari gelişim potansiyeli açık bir bölgede yer alan Sirkeci Banka Hizmet Binası yaklaşık 22,5 milyon TL bedelle T. İş Bankası A.Ş.'den satın alındı.
- İstanbul, Küçükçekmece İlçesi'nde 20.805 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olan Güneşli Operasyon Hizmet Binası yaklaşık 37,5 milyon TL bedelle T. İş Bankası A.Ş.'den satın alınarak kira geliri elde edilen gayrimenkul portföyümüze dahil edildi.
- İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan toplam 77.327 m<sup>2</sup>'lik arsa, üzerinde konut ve alışveriş merkezi öğelerini barındıracak büyük çaplı bir proje geliştirmek üzere Tecim Yapı'dan 18 Haziran 2008 tarihinde 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)

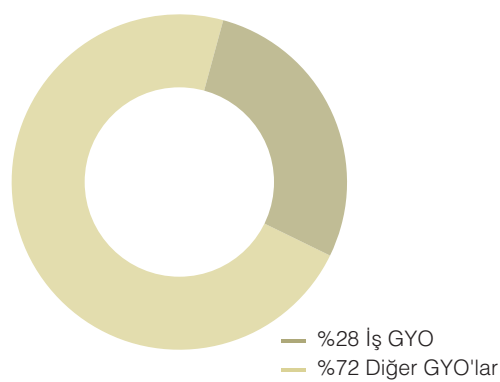
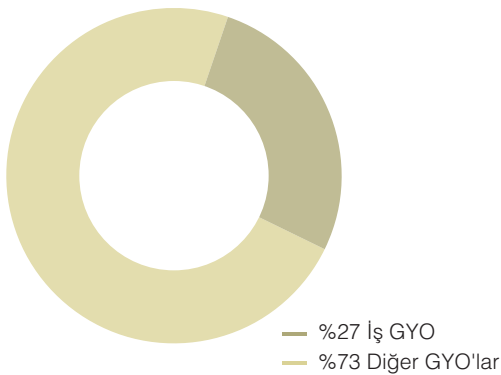


## GYO Sektörü Piyasa Değeri Dağılımı (000 TL)

İş GYO	315.000
Diğer GYO'lar	870.639
Sektör Toplamı	1.185.639

## GYO Sektörü Net Aktif Değer Dağılımı (000 TL)

İş GYO	1.176.269
Diğer GYO'lar	3.086.039
Sektör Toplamı	4.262.308



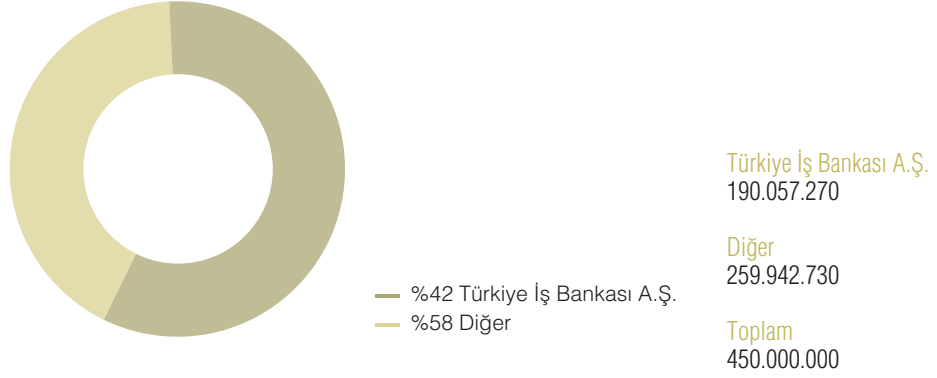
### Pay Başı Net Aktif Değer ve Borsa Değeri (31.12.2008)

2008	TL			
Pay Başı Net Aktif Değeri	2,61			
İş GYO Hisse Kapanış Fiyatı	0,70			
Toplam Piyasa Değeri	315.000.000			

2008	TL			
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değer	2,58	2,55	2,58	2,61
İş GYO Hisse Kapanış Fiyatı	1,02	0,87	0,90	0,70

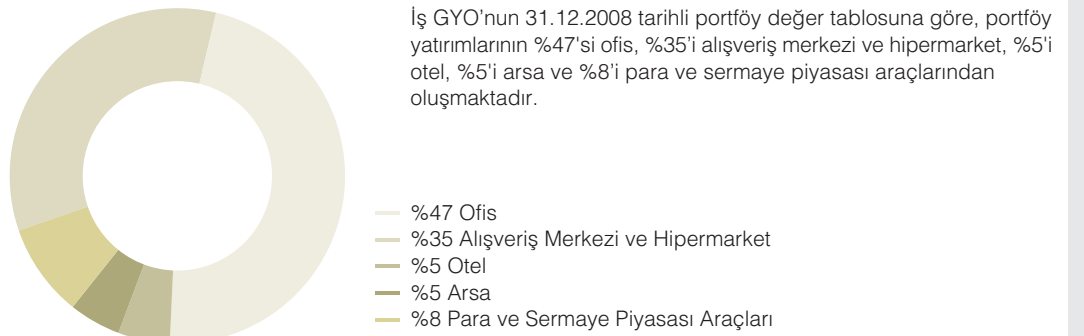
### Sermaye ve Ortaklık Yapısı (TL)



Şirket'in 450.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir.

31.12.2008 tarihi itibarıyla Şirket'in halka açıklık oranı %42 olup, aynı tarihli İMKB Takasbank verilerine göre tedavüldeki İş GYO hisse senetlerinin yaklaşık %31'i yabancı yatırımcıların elindedir. (31.12.2007 itibarıyla %45)

### Portföy Dağılımı (31.12.2008)



# Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



İş GYO; yatırım felsefesi, mali yapı ve disiplini ile bir GYO'nun taşıması gereken tüm niteliklere sahip olarak portföyünde kalıcı ve sürdürülebilir kira geliri elde edecek varlıkları tutmayı hedeflemektedir.

Değerli hissedarlarımız,

**2008 yılında dünya ekonomisinde yaşananlar...**

**2008 yılını global finansal sistemin sarsıldığı, küresel ekonomik krizin etkilerini gözlemlediğimiz ve yansımalarını yaşadığımız bir dönem olarak geride bıraktık.**

ABD mortgage piyasalarından başlayıp ve daha sonra tüm finansal sistemi etkisi altına alan küresel kriz, finans kurumlarının ardına iflası sonucu öncelikle gelişmiş ülke piyasalarını etkileyen bir güven bunalımına dönüşmüştür. Küresel talepte yaşanan daralmanın, gelişmiş ülkelerin ardından gelişmekte olan ülkelerin ekonomilerinde de küçülmeyi beraberinde getirecek bir süreç dönüşmesi beklenmektedir.

Krizin Türkiye ekonomisine yansımaları, sanayi üretimi ve GSMH üzerinde hissedilmeye başlamıştır. Krizin yaygınlığı ve derinliği dikkate alındığında ekonomiler arasında ciddi bir ayrışma olamayacağı tezi genel olarak kabul görmekle birlikte, ülkemizde özellikle finans kurumlarının 2001 krizinin ardından daha güçlü bir sermaye yapısını tesis etmiş olmasının ve varlığa dayalı kaldıraçlı ürünlerin yaygın olarak kullanılmamasının, finansal dalgalanmanın Türkiye ekonomisi üzerine olası etkilerini hafifleteceği öngörülmektedir.

Büyük çapta sermaye hareketleri ve yatırımlara sahne olan gayrimenkul sektörü de kriz ortamından belli oranlarda etkilenmektedir. İnşaat sektörünün daralma yaşadığı dikkati çekerken, dünyada varlık fiyatlarında izlenen değer kaybı nedeniyle arz ve talepte yaşanan psikolojik savaşın da sektöre olumsuz etkileri gözlemlenmektedir.

### **Sürdürülebilirliğin anahtarı...**

Bilindiği üzere GYO'lar esas itibarıyla gayrimenkul yatırımlarının en temel dezavantajı olan likidite ve kaynak sıkıntısını hafifletirler. Aynı zamanda bireysel ve kurumsal yatırımcıların tasarruflarını ortak bir havuzda bir araya getirerek, yüksek gelir elde edebilecek, büyük gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesini mümkün kılmaktadırlar.

Bu tanımlamalarda da yer bulduğu gibi, 2008 yılında da ana faaliyet alanımız olan "gayrimenkul" yatırımı, üzerinde hassasiyetle durduğumuz bir konu olmaya devam etmiştir. İş GYO; yatırım felsefesi, mali yapı ve disiplini ile bir GYO'nun taşıması gereken tüm niteliklere sahip olarak portföyünde kalıcı ve sürdürülebilir kira geliri elde edecek varlıkları tutmayı hedeflemektedir.

### **2008'in ardından İş GYO...**

İş GYO, güçlü öngörü kabiliyeti ve doğru stratejileri ile krizin sektörel etkilerine maruz kalmamıştır. Bu başarıda şüphesiz iyi projelerin geliştirilmesi kadar satış ve kiralama faaliyetlerini de içeren etkin ve verimli süreç yönetimimizin payı büyük olmuştur.

Hissedarlarımıza en yüksek getiriye kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izleyerek gayrimenkul portföyümüze katmak ve sektördeki öncü konumumuzu koruyup güçlendirmek olarak özetlediğimiz temel hedeflerimize bu yıl da ulaştığımızı gururla söyleyebiliriz.

Portföyümüze kattığımız çağdaş mekanlarla istikrarlı büyümeyi sürdürmek ve kârlı bir şirket olmak önümüzdeki dönemde de gelişim yönümüzün belirleyicisi olacaktır.

### **Kâr dağıtım politikamız...**

İş GYO, kâr dağıtım politikasında da sürdürülebilirliği hedeflemektedir. Son dört yılda bu hedefini yakalayan ve ulaşmış olduğu kârlılık düzeyi nedeniyle de söz konusu politikasını uygulama imkanı bulan Şirketimizin bu yıl ve önümüzdeki dönemdeki birincil hedefleri, doluluk oranı yüksek olan gayrimenkul portföyünden elde ettiği yüksek kira gelirini sürdürmek ve kârlı bir şirket olarak hissedarlarına temettü vererek başarısını yatırımcılarıyla paylaşmaya devam etmektir. Bu hedefimiz 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla %31'ini yabancı fonların oluşturduğu kurumsal yatırımcılarımız tarafından da dikkatle izlenen bir konudur.

Hissedarlarımıza en yüksek getiriye kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izleyerek gayrimenkul portföyümüze katmak ve sektördeki öncü konumumuzu koruyup güçlendirmek olarak özetlediğimiz temel hedeflerimize bu yıl da ulaştığımızı gururla söyleyebiliriz.

**Kurum Kültürümüz; yatırımcılarımız açısından güvenin en önemli ölçütlerindedir.**

İş GYO kurumsallığını, İş Bankası'nın en büyük iştiraklerinden biri olarak bu finans devinin 80 yılı aşan engin deneyimi ile oluşturduğu kurum ve çalışma kültürünün temelinde geliştirmiştir. Her iki kurumun da ortak değerlerle ve profesyonel kurallar çerçevesinde kurumsal yönetim anlayışına sahip olması büyük bir sinerjiyi de beraberinde getirmektedir.

Bu kurum kültürünün belirleyicileri etik değerlere olan bağlılık, doğruluk, hissedar ve yatırımcılarla sürdürülen tüm ilişkilerde şeffaflıktır. Ulusal ve uluslararası yatırımcılarımızın güveninin dayanağı olan ve kurumsal yönetim uygulamalarımızla hayata geçirdiğimiz bu değerlerden hiçbir zaman ödün vermeyeceğimizi bir kez daha vurgulamak isterim.

**Yarınlara...**

İş GYO Türkiye'nin önde gelen gayrimenkullerinin oluşturduğu portföyünü risk-getiri dengesini gözeterek verimli projelerle zenginleştirmeye devam edecektir. Ekonomideki ve gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri iyi yorumlayarak, dönemin ihtiyaç ve beklentilerini doğru algılayarak sektörümüz, hissedarlarımız ve diğer sosyal paydaşlarımız için değer yaratmak üzere tüm gücümüzle çalışmayı sürdüreceğiz.

Bu çabamızda yanımızda olan değerli hissedarlarımıza ve bu başarıları elde etmemizde önemli katkıda bulunan çalışanlarımıza teşekkürlerimi sunmaktan mutluluk duyuyorum.



**Adnan Bali**  
Yönetim Kurulu Başkanı

# Genel Müdür'ün

## Mesajı





Değerli hissedarlarımız, çalışma arkadaşlarımız ve iş ortaklarımız,

2007 yılından itibaren global piyasalarda ve 2008 yılı ile birlikte ülkemizde de etkilerini göstermeye başlayan ekonomik dalgalanma gündemimizi bir süre daha meşgul edecek şekilde devam etmektedir.

#### **Krizin boyutunu anlamak...**

2007 yılının ikincisi yarısında ABD'de başlayan ve takip eden süreçte Avrupa ve Asya'ya da sıçrayarak etki alanını genişleten küresel mali kriz, finansal kuruluşların borçlanma piyasalarındaki likidite sorunundan, finansal kuruluşlara güvensizlik sorununa dönüşmüştür.

Yatırımcılar, güven kaybı nedeniyle varlığa dayalı menkul kıymetlere ve ticari kağıtlara olan taleplerini azaltarak daha az riskli olan hazine kağıtlarına yönelmişlerdir. ABD Doları'nın hızla değerlenmesine yol açan bu eğilim, aynı zamanda finansal varlıkların yeniden fiyatlanmasına ve finansal kuruluşların piyasa değerlerinde büyük düşüşler yaşanmasına yol açmıştır.

Merkez bankalarının sermaye desteği sağlamak, para ve maliye politikalarını gevşetmek gibi tedbirleri sayesinde kredi piyasalarının işleyişinde belli bir düzelme olsa da, piyasalardaki belirsizliğin hala yüksek düzeyde olduğu ve küresel ekonomik faaliyete ilişkin göstergelerin olumsuz seyrettiği gözlenmektedir.

Gelişmiş ülke piyasalarında yaşanan bu gelişmelere paralel olarak, uluslararası sermaye akımlarının yön değiştirmesi ve küresel ekonominin yavaşlamaya başlamasıyla birlikte, 2008 yılının ikinci yarısından itibaren gelişmekte olan ülkeler de belirgin olarak krizin etki alanına girmişlerdir. Türkiye'nin de dahil olduğu gelişmekte olan ülkeler, yatırımcıların risk iştahındaki azalma sonucu sermaye çıkışına maruz kalmış ve bu nedenle para birimlerinde ve yatırım araçlarında önemli değer kayıpları yaşanmıştır.

Küresel krizin yol açtığı kredi daralmasının ülkelerin büyüme oranları üzerindeki etkileri giderek daha belirgin hale gelmektedir. Uluslararası kuruluşların yaptığı tahminler, gelişmiş ülkelerin 2008 yılında başlayan resesyon dönemlerinin 2009 yılında da devam edeceğini ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme oranlarında düşüş yaşanacağını göstermektedir.

# İş GYO krizin ilk sinyalleri alınırken tüm projelerini -pazarlama, satış ve kiralama faaliyetleri de dahil olmak üzere- tamamlamış olmanın avantajını yaşamaktadır.

## Türkiye ekonomisinin görünümü

Kamu kesimi ve bankacılık sektörü dışsal şoklar karşısında eskisine göre daha dirençli bir yapıda olduğundan, Türkiye ekonomisi küresel krizle diğer ekonomik kriz dönemlerine nazaran daha güçlü olduğu bir dönemde karşılaşmış bulunmaktadır.

2008 yılı ekonomik görünümüne ana hatlarıyla baktığımızda:

- Özellikle yılın son çeyreğinde emtia ve petrol fiyatlarında gözlemlenen keskin düşüş enflasyon görünümünü olumlu etkilemiştir. Yurt içi talep daralması da enflasyondaki düşüş sürecine destek verecektir.
- Reel sektördeki kan kaybı belirginleşmekte, sanayi üretimi ve istihdam azalmaktadır. GSMH'de büyüme sürdürülmesine rağmen yavaşlamaktadır.
- Krizin küresel olarak tüm ekonomilere yayılması sonucu özellikle son aylarda dış ticaret hacminde düşüş gözlemlenmektedir.
- Küresel kriz nedeniyle dış finansman imkanlarının azalması ve sermaye çıkışlarının ivme kazanması, önümüzdeki dönemde ülkemiz cari açığının finansmanında güçlük yaratabilecek unsurlar olarak değerlendirilse de, enerji fiyatlarındaki düşüş, iç talepteki yavaşlama ile Türk Lirası'nda gözlemlenen değer kaybının, cari açık üzerinde olumlu etki yapacağı öngörülmektedir.

## Gayrimenkul sektöründeki gelişim

Türkiye'de 2005 yılı başından itibaren gayrimenkul sektöründe adeta bir patlama yaşanmış ve 2005 yılı ile 2007 yılı arasındaki dönemde en yüksek büyüme oranlarına sahip

sektör, inşaat sektörü olmuştur. Düşük faiz oranlarının desteklediği gayrimenkul talebi sektörün güçlü büyüme rakamlarının arkasındaki en önemli dinamik olarak görülmüştür.

Bu dönemde, gerek konut gerekse ofis ve alışveriş merkezi projelerinde büyük artış yaşanmış, önemli yatırımlar yapılmış, yeni firmalar da sektöre dahil olmuştur. Rakamlar ışığında gelişmeleri kısaca değerlendirecek:

- 2008 yıl sonu itibarıyla İMKB'de 14 adet GYO işlem görmektedir. Bu şirketlerin net aktif değeri 3 milyar TL'yi aşmaktadır.
- Ernst&Young tarafından hazırlanan Küresel GYO Raporu 2007'ye dahil edilen Türkiye toplam getiri seviyesi bakımından ilk 10 ülke arasında yer almaktadır. Türkiye'de nitelikli ve yaşanabilir konutlar açısından ciddi bir konut açığı bulunmaktadır. Bu açık her yıl doğum, göç, konut yenileme ihtiyacı gibi sebeplerle yaklaşık 600 bine ulaşmaktadır. Her yıl yeni konut ihtiyacı oluşan 600 bin ailenin sadece %20'si gerekli maddi güce sahip olmaktadır.
- Konut kredilerinin erişilebilirliği, faizlerin 2007 yılından itibaren kademeli olarak artışıyla sınırlı hale gelmiştir. Türkiye'deki konut kredi portföyü henüz GSMH'nin %5'i mertebelerindedir. AB ülkelerinde ise bu oran %48 civarındadır.
- Türkiye'de alışveriş merkezi sayısı yaklaşık 200'e yükselmiştir.
- Yabancı yatırımcılar Türkiye'deki GYO'ların portföylerindeki gayrimenkullere yoğun ilgi göstermektedirler. Yabancı yatırımcıların pazara girmesi ve satın alımlarıyla giderek cazibe kazanan alışveriş merkezi yatırımlarında hızla yükselen bir trend yaşanmıştır.

### **2008'e gelindiğinde...**

Özellikle 2005-2006 yıllarında %20'lik büyümeyi yakalayan inşaat sektörü 2007'yi son 3 yıllık dönemdeki en düşük performans anlamına gelen %5,7'lik bir büyüme ile tamamlamıştır. 2008 yılının ilk çeyreğinde %1,5 büyüyen inşaat sektörü, 2'nci ve 3'üncü çeyreklerde sırasıyla %0,2 ve %4,3 küçülerek dokuz ayda %1,1 daralmış; bu dönemdeki toplam yatırım tutarı 70,1 milyar TL olmuştur.

Konut ve ticari gayrimenkul yatırımları 2007'deki krizin öncü göstergelerinin ardından 2008 yılında kademeli olarak azalma trendine girmiştir. 2008 yılı sonuna gelindiğinde birçok firmanın alışveriş merkezi yatırımları başta olmak üzere yatırımlarını ertelediği veya iptal ettiği, bazı şirketlerin küçülme yoluna gittiği görülmektedir.

Bu tabloyu değerlendirirken A ve B sosyo-ekonomik gruba konut üretimi ve satışında görülen yüksek artışın C sosyo-ekonomik grubu için geçerli olmadığı, bu nedenle sektörde arz fazlası olduğu saptamasını yapmakta da fayda vardır.

### **Güçlü performansımız devam ediyor.**

İş GYO krizin ilk sinyalleri alınırken tüm projelerini -pazarlama, satış ve kiralama faaliyetleri de dahil olmak üzere- tamamlamış olmanın avantajını yaşamaktadır. Tabii ki krizi bu konumda karşılamış olmak oluşturduğumuz eylem planımızın bir sonucudur.

2008 yılı sonu itibarıyla genel portföy performansımız hem kira getirisi, hem doluluk anlamında yüksek olup, bütün gayrimenkullerimizde doluluk oranı %100'e yakındır. İş GYO portföyünde bulunan gayrimenkulleri alışveriş merkezi, hipermarket, ofis, otel gibi alt segmentlerde çeşitlendirme yoluna giderek yatırım riskini en düşük seviyeye indirmektedir.

2008 yılı sonu itibarıyla İş GYO'nun toplam piyasa değeri 315 milyon TL, net aktif değeri ise 1,2 milyar TL'dir. Şirketimizin 2008 yılı net dönem kârı 53 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

### **Yeni projelere hazırlanıyoruz.**

İş GYO yeni projelerle ilgili hazırlıklarını da sürdürmektedir. Hazırlık dönemi olarak ifade edebileceğimiz bu dönemde projelerimizin mimari ve teknik projelerinin çizim ve detaylarının tamamlanması gibi çalışmaların ardından yatırımlara devam edilecektir.

İş GYO, doğru zamanda gelişime açık bölgelerde yaptığı isabetli alımlarla stoğuna kattığı arsalar üzerinde projelerini gerçekleştirmekte, böylece sektörde karşılaşılan "uygun arsa bulamama" gibi önemli problemlerden birini de aşmış olmaktadır.

Projelerimiz çevreyi değiştirdiği kadar o bölgedeki sosyal yaşamı da farklı bir boyuta taşımaktadır. Bu iddiamızı farklı profile sahip bölgelerde gerçekleştirdiğimiz öncü projelerimiz, bölgenin gelişiminde oynadıkları rol ile açıkça ortaya koymaktadır.

Gündemde olan ve öne çıkan yeni projelerimiz, İstanbul'da Altunizade ve Kartal, İzmir'de Bayraklı Projesi şeklinde sıralanabilir. İş GYO bu üç büyük proje için yaklaşık 600 milyon ABD Doları tutarında geliştirme bedeli öngörmektedir.

%50'si satın alınarak portföyümüze dahil edilen Altunizade'deki arsa üzerinde yapılması planlanan konut ağırlıklı proje için gerekli izin çalışmalarına 2008 yılında devam edilmiştir. 32.081 m<sup>2</sup> arazi üzerinde gerçekleştirilecek olan proje, yaklaşık 250 lüks konut ünitesi ve konut sahipleri ile civarın ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yaklaşık 6.000 m<sup>2</sup>lik ticaret merkezinden oluşmaktadır.

Kartal'da 77.327 m<sup>2</sup>lik alanda planlanan orta gelir grubuna hitap eden büyük çaplı karma projede, bölgenin ihtiyaçlarına göre öğelerde çeşitlenmeye gidilecektir.

Bir başka önemli yatırım faaliyeti de, İzmir Bayraklı'da bulunan ve T. İş Bankası A.Ş.'ye ait 18.392 m<sup>2</sup>lik arsa üzerindeki konut ve alışveriş merkezi projesidir. Bu çerçevede, arsanın alımına ilişkin sözleşme 2008 yılı içerisinde imzalanmıştır. Yaklaşık 28.000 m<sup>2</sup>lik konut satış alanı barındıracak projede yaklaşık 30.000 m<sup>2</sup>lik bir alışveriş merkezinin de yer alması planlanmaktadır. İlgili uyandıracağını düşündüğümüz bu proje kapsamında inşa edilecek alışveriş merkezinin çevre ile entegrasyonunun, Türkiye'de bugüne kadar görülen emsallerinin çok üzerinde olması hedeflenmektedir.

Yıl içinde hazırlık çalışmalarını hızla devam eden ECE/GGP ile Real çevresindeki arsalar üzerinde yapılması planlanan kompleks için ruhsat başvurusu yapılmıştır.

#### 2009 ve sonrası...

Yurt dışı piyasalarda görülen yüksek borçlanma, gayrimenkule bağlı türev yatırım enstrümanları gibi gayrimenkul finansmanından kaynaklanan sorunlar Türkiye'de var olmasa da, küresel ekonomik daralmanın gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri özellikle 2009'un ilk yarısında da hissedilmeye devam edecektir. Gayrimenkul sektöründe şirketlerin 2009 sonlarından itibaren piyasaların geleceğini görebilmesi ve pozisyon alması mümkün olacaktır. 2010 yılı ile birlikte pazarda canlanmanın tekrar başlayacağını umut ediyoruz. Bu canlanmada ertelenmiş talebin de şüphesiz önemli rolü olacaktır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneđi (GYODER)'nin araştırma raporunda, Türkiye'de her yıl 600.000 civarında yeni konuta ihtiyaç duyulduğu ve bu ihtiyacın önümüzdeki 15 yıl boyunca devam edeceği öngörülmektedir. Konut ihtiyacı özellikle dar gelirli kesime ait olmakla birlikte, daha üst gelir gruplarına dönük konutlarda da gelişme potansiyeli hala mevcuttur.

Ticari gayrimenkul tarafında, belli bölgelerde, birbirine çok yakın ve sayıca fazla olan alışveriş merkezleri nedeniyle bir doğgunluk yaşandığı görülmektedir. Ancak kısa zaman içinde

alışveriş merkezi yatırımlarının daha bilinçli ve “know-how” kapsamında yapılmış olanlarının pazarda tutunarak, ekonomiye ve istihdama önemli katma değerler sağlamaları beklenmektedir.

Ofis yatırımlarındaki tabloya baktığımızda ise; özellikle İstanbul'daki yeni ve mevcut ofislerle ilgili 2006'dan bugüne, gelişerek artan yatırım iştahının 2009'da biraz erteleneceği ve 2010'da tekrar eski hızına kavuşacağı beklenebilir.

Önümüzdeki dönem sektörümüz ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları açısından bir sınav sürecini beraberinde getirecektir. Başka bir deyişle tüm şirketler faaliyetleri açısından bir sürdürülebilirlik sınavından geçeceklerdir. Sağlıklı finansal yapıya sahip ve iyi projeler üreten şirketler piyasadaki varlıklarını sürdürebileceklerdir.

#### **“Değişimin Mimarı” olmak için çalışıyoruz.**

Gayrimenkul ve özelinde konut sektörü, sadece Türkiye ekonomisine yaratmış olduğu katma değer ile değil aynı zamanda toplum hayatına etkileriyle de ele alınmalıdır. Bu bağlamda konut kavramı, sadece ekonomik değil aynı zamanda sosyal bir kavramdır. Değişimin mimarı yaklaşımımız bu noktada anlam kazanmaktadır. Zira projelerimiz çevreyi değiştirdiği kadar o bölgedeki sosyal yaşamı da farklı bir boyuta taşımaktadır. Bu iddiamızı farklı profile sahip bölgelerde gerçekleştirdiğimiz öncü projelerimiz, bölgenin gelişiminde oynadıkları rol ile açıkça ortaya koymaktadır.

#### **Başarı için gerekli donanımına sahibiz.**

İş GYO sektörünün en büyük net aktif değerine sahip şirketi olmasının yanında, sürdürülebilir kira geliri ile perçinlenen finansal gücü, mali disiplini, yönetim kabiliyeti ve uzman insan kaynağıyla da öne çıkmaktadır.

Farklı bölgelerde ve segmentlerdeki geniş gayrimenkul portföyünü büyük bir başarıyla yöneten 35 kişilik ekibimiz, mesleki donanım, bilgi ve deneyimlerini profesyonel yaklaşımlarıyla birleştirerek etkin iş süreçlerimize yansıtmakta; aynı zamanda son derece yüksek bir verimlilik örneği sergilemektedir.

İş GYO gerek kurumsal değerleri gerekse sektörel rekabet üstünlükleri ve yetkinlikleriyle önümüzdeki dönemde de “öncü ve marka projeler”e imza atma kararlılığında.

Bize olan güvenlerini ve desteklerini asla esirgemeyen hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve özverili çalışanlarımıza en içten teşekkürlerimi sunarım.



**Turgay Tanes**  
Genel Müdür

# Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu



## Adnan Bali - Yönetim Kurulu Başkanı

**Görev dönemi: 25.03.2008 - 27.03.2009**

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

**Görev dönemi: 25.03.2008 - 27.03.2009**

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 ve II. Krediler Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. 1998-2004 döneminde ise T. İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiştir.



## Kemal Şahin - Yönetim Kurulu Üyesi

**Görev dönemi: 25.03.2008 - 27.03.2009**

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 Müdürlüğü'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

**Görev dönemi: 25.03.2008 - 27.03.2009**

1969 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olmuştur. Universite 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: 25.03.2008 - 27.03.2009**

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 Müdürlüğü'nde Bölüm Müdürü olarak görev yapmaktadır.



#### **Süleyman H. Özcan - Denetim Kurulu Üyesi**

**Görev dönemi: 25.03.2008 - 27.03.2009**

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. Değişim Yönetimi Başkanlığı'nda Birim Müdürü olarak görev yapmaktadır.



#### **Nil Sepetçi - Denetim Kurulu Üyesi**

**Görev dönemi: 25.03.2008 - 27.03.2009**

1982 yılında Marmara Üniversitesi Basın ve Yayın Yüksek Okulu'ndan mezun olmuştur. 1983'te T. İş Bankası A.Ş. Yenıcamı/Istanbul Şubesi'nde aday memur olarak göreve başlamış, aynı şubede Şef Yardımcılığı ve Servis Şefi görevlerinde bulunmuştur. 1994 yılında Zincirlikuyu Şubesi'nde II. 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 Müdürlüğü Maltepe Bölge Bireysel Satış Direktörü olarak görev yapmaktadır.



#### **Burak Sezercan - Denetim Kurulu Üyesi**

**Görev dönemi: 28.10.2008 - 27.03.2009**

Boğaziçi Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler bölümünden 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.



#### **Engin Topaloğlu - Denetim Kurulu Üyesi**

**Görev dönemi: 25.03.2008 - 15.10.2008**

1993 yılında Bilkent Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. 1993-1995 yılları arasında aynı üniversitede Endüstri Mühendisliği Bölümü'nde yüksek lisans yaparken Araştırma Görevlisi olarak da görevlendirilmiştir. 1995 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak göreve başlamıştır. 2004-2007 yıllarında T. İş Bankası A.Ş. Bütçe Planlama Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Topaloğlu, 2007 yılından bu yana aynı müdürlükte Birim Müdürü olarak görev yapmaktadır.



#### **Turgay Tanes - Genel Müdür**

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 İştirakler 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**  
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



**Gökhan Temel**  
Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdürü



**Ömer Barlas Ülkü**  
İç Denetim ve Kontrol Müdürü



**Gülfem Sena Tandoğan**  
Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdür Yardımcısı



**Kaan Özsoy**  
Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür Yardımcısı

# 2008 Yılına Bakış

## Yatırım Faaliyetleri

### Real Hipermarket Çevresindeki Parseller

Real Hipermarket çevresindeki 101, 105, 106 ve 107 nolu parsellerin tevhid ve ifraz işlemleri Ağustos ayı içinde tamamlanmış, Real Hipermarket'in yer almış olduğu 105 nolu parsel 21.584,15 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 109 parsel olarak, geriye kalan parseller ise yaklaşık 62.343,69 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 110 parsel olarak yeniden düzenlenmiştir.

### Güneşli Operasyon Hizmet Binası ve Sirkeci Banka Hizmet Binası

İstanbul, Eminönü ilçesinde yer alan Sirkeci Banka Hizmet Binası ile İstanbul, Küçükçekmece ilçesinde yer alan Güneşli Operasyon Hizmet Binası toplam 60 milyon TL bedelle T. İş Bankası A.Ş.'den satın alınarak İş GYO portföyünde yer alan gayrimenkullere dahil edilmiştir.

## Yeni Projeler

2008'de, İzmir Bayraklı'da alışveriş merkezi ve konuttan oluşacak projeye ilgili mimari projeler önemli ölçüde tamamlanmış olup, ön fizibilite çalışmaları kapsamında 130-150 milyon ABD Doları arasında yatırım yapılması öngörülmektedir. Projeye ilgili pazarlama çalışmaları devam etmektedir.

### Kiralama Faaliyetleri

- Kanyon Alışveriş Merkezi (AVM) 2. yılını doldurmuş olup ziyaretçi sayısında artış yaşanmaktadır. Bazı ufak değişikliklerle kiracı karması yıl içinde güçlendirilen Kanyon AVM yıl sonunda %100 doluluk oranıyla hizmet vermeye devam etmektedir.
- Şirket portföyünde yer alan İş Kuleleri (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı), Ankara Ulus, Ankara Kızılay, Antalya Banka Hizmet Binaları, Ankara İş Kulesi ve Maslak Ofis Binası'ndaki %100 doluluk oranı, 2008 sonu itibarıyla korunmaktadır.
- Şirket portföyüne yıl içinde toplam 60 milyon TL tutarında ödeme yapılarak dahil edilen Güneşli Operasyon Hizmet Binası ile Sirkeci Banka Hizmet Binası T. İş Bankası A.Ş.'ye 15 yıl süre ile kiralanmıştır. 1 Mayıs 2008 tarihi itibarıyla kiralari tahsil edilmeye başlanmıştır.

### 2009 Yılına İlişkin Beklentiler

- Altunizade arsasında gerçekleştirilecek projenin, inşaat izinlerine ilişkin sürecin bir dönem daha ertelenmesi nedeniyle, projenin 2009 yılında şekillenmesi ve ön satış döneminin yıl içinde başlaması beklenmektedir.
- İzmir Bayraklı'da gerçekleştirilecek konut ve alışveriş merkezi projesinde ön çalışmalar sürdürülürken mimari konsept oluşturulmuştur. Alınacak inşaat izinlerine bağlı olarak ön satış döneminin yıl içinde başlaması öngörülmektedir.
- Bugüne dek marka projelere imza atan İş GYO, 2009 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**

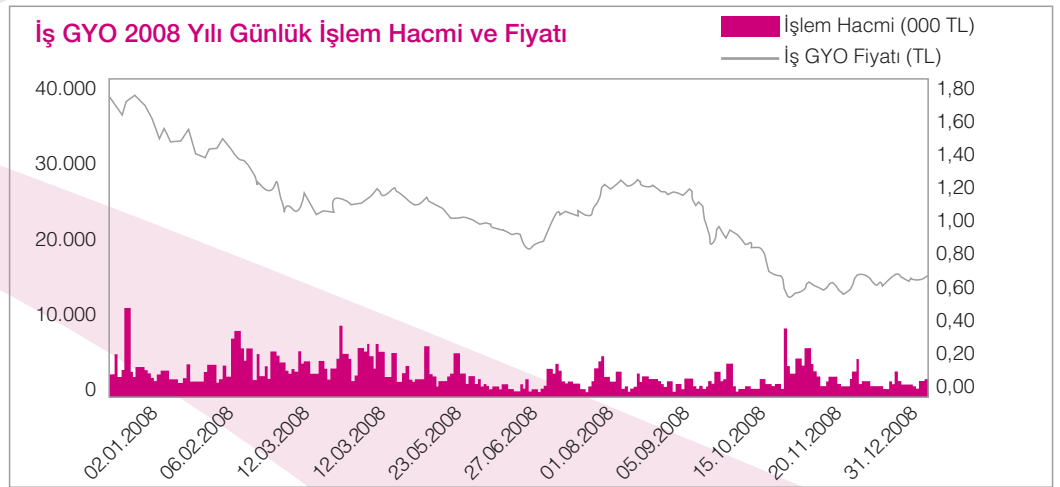
Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü (Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi), Genel Kurul ve sermaye artırım işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmiştir.

25 Mart 2008 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı tamamı asaleten olmak üzere %55,74 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanlar gerek fiziken gerekse elektronik ortamda yatırımcıların incelemelerine hazır bulundurulmuştur. Ayrıca, İş GYO ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü bilgi talepleri yanıtlanmıştır.

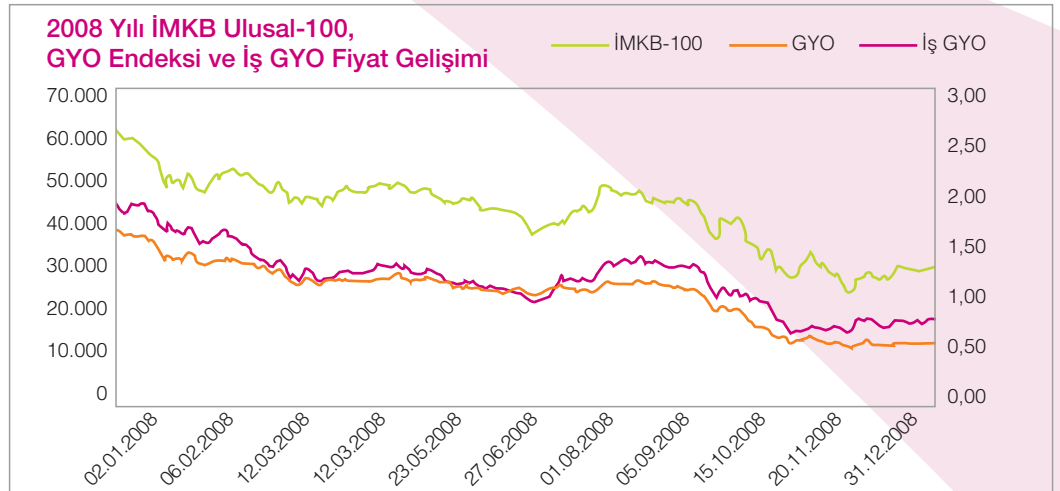
2008 yılında da yabancı yatırımcıların ve fonların İş GYO'ya olan ilgileri devam etmiştir. Yıl içerisinde 30 adet yerli ve yabancı yatırım

şirketi, yatırım fonu ve aracı kurum yetkilileri ile birebir toplantı yapılmış, bu kapsamda 65 kişi ile görüşülmüştür. Ayrıca; yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan Şirket ile ilgili gelen kapsamlı bilgi talepleri, mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak karşılanmıştır. Söz konusu 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.

## İMKB Performansı



2008 yılında Türk Lirası bazında; İMKB Ulusal 100 Endeksi %52 oranında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %66, İş GYO hisse senedi ise %59 oranında değer kaybetmiştir.



İMKB Ulusal-30 Endeksi'nde işlem gören İş GYO hisse senedinin 2008 yılı günlük ortalama işlem hacmi 2.315.088 TL olarak gerçekleşmiştir. 2008 yıl sonu kapanış fiyatı 0,70 TL olan İş GYO hisse senedi yılı 2,61 TL olan pay başı net aktif değerine göre yaklaşık %73'lük bir iskonto ile kapatmıştır.

İş GYO

# Organizasyon Yapısı

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 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. Faaliyet ortamının yakından takip edilmesi ve gayrimenkul sektöründeki yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi konularında çalışmaları sürdürmek de yine Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü'nün görevleri arasındadır.

## Proje Uygulama Müdürlüğü

Müdürlüğün mimari ve inşaat kolu ile mekanik ve elektrik kolu; proje ve inşaatların yönetim ve koordinasyonunu yapar, proje geliştirme, uygulama ve pazarlama aşamalarında, teknik, mali, hukuki ve pazarlama konularında gerektiğinde tüm Müdürlüklerle beraber ortak çalışmalar yürütür.

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, yapının işletilebilmesi için gerekli organizasyonun kurulması faaliyetlerini yürütür.

### **Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü**

Müdürlük, Şirket'in mevcut gayrimenkullerinin doluluk oranlarını ve gelir potansiyellerini maksimize etmek amacıyla kiralama ve satış faaliyetlerini yürütmekte, kiralama ve satış sonrası ilişkilerin yürütülmesini sağlamakta, potansiyel projelerle ilgili fizibilite çalışmalarına güncel piyasa bilgilerinin temin edilmesi ve yorumlanması konusunda 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 sürdürülmektedir.

### **Hukuk Müşavirliği**

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

Müdürlük, Şirket'in muhasebe, bütçe, bilanço, finansman ve sigorta konularıyla ilgili işlemlerini mevzuata göre yapmak ve zamanında gerekli önlemleri almak, ilgili kuruluşlarla ilişkileri yönetmek ve takip etmek faaliyetlerini yürütmektedir. İnsan gücü planlaması ve personel politikasıyla ilgili çalışmaları yapmak, personelin özlük, emeklilik ve benzeri işlemlerini yürütmek de Mali ve İdari İşler Müdürlüğü tarafından yerine getirilmektedir.

### **Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü**

Müdürlük; 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, pay sahipleri ile ilişkiler ve kamuyu aydınlatma kapsamında resmi ve özel kurumlara ilişkilerin yönetilmesi, Şirket hakkında analistlerce yapılan değerlendirmeler ve hazırlanan raporların 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, risk yönetimi faaliyetleri kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklere ilişkin risk politikalarının hazırlanması, belirlenen limitler dahilinde risklerin izlenmesi ve Şirket yönetimine raporlanması konularında faaliyetlerini sürdürmektedir.



İş GYO'nun insan kaynakları anlayışı, verimli iş ortamı, istikrarlı büyüme ve kesintisiz başarı için nitelikli insan gücünün vazgeçilmez önem taşıdığı bilinci üzerinde yükselmektedir.

#### **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**

Sahip olduğu nitelikli insan kaynağı, İş GYO'nun en değerli varlığını oluşturmaktadır. Şirket'in insan kaynakları anlayışı, verimli iş ortamı, istikrarlı büyüme ve kesintisiz başarı için nitelikli insan gücünün vazgeçilmez önem taşıdığı bilinci üzerinde yükselmektedir. Bu bilinçle, 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.

Şirket bünyesinde "açık kapı politikası" uygulanmakta ve iletişim araçlarının verimli bir biçimde kullanılması için gerekli her türlü özen gösterilmektedir. İnternet sitesinde "İnsan Kaynakları Yönetimi" bölümünde işe alım koşulları, kariyer yönlendirme, yükselme koşulları ve parasal düzenlemeler gibi konular ayrıntılı olarak yer almaktadır.

# Gayrimenkul Portföyü

31.12.2008

%

Arsalar ve Araziler

5

Binalar

Alışveriş Merkezi ve Hipermarket %35  
Ofis %47  
Otel %5

87

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı

8

Toplam

100

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Tablosu

Tablo Tarihi: 31.12.2008 (TL)

## GAYRİMENKULLER,

### GAYRİMENKUL

#### PROJELERİ,

#### GAYRİMENKULE

#### DAYALI HAKLAR

#### Arsalar ve Araziler

Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi (Dipnot 4 )	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Dipnot 3)
Levent Arsası (Dipnot 7)	11.10.99	2.702.020	04.10.99	3.425.850	26.12.08	725.000
İstanbul, Beşiktaş I. Bölge, Rumelihisarı 981 ada, 629-631, 572 parsel 7.613 m <sup>2</sup>						
Üsküdar Arsası	22.03.06	18.095.440	09.03.06	18.450.000	25.12.08	20.050.000
İstanbul, Üsküdar, 3. Bölge, Burhaniye Mah., Tunuslu Mahmut Paşa Sok., 212 pafta, 725 ada, 18 parsel 32.081 m <sup>2</sup>						
Kartal Arsası (Dipnot 10)	18.06.08	36.819.921	04.06.08	37.065.000	25.12.08	37.065.000
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 <sup>2</sup>						

#### Binalar

Ankara İş Kulesi	01.10.99	21.682.500	24.09.99	28.960.000	17.12.08	90.820.000
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. Ofis katları A, B ve C Blok brüt alan 26.488 m <sup>2</sup>						
İstanbul İş Kuleleri	11.10.99	31.914.321				366.770.000
Kule-2	11.10.99		04.10.99	28.452.642	26.12.08	159.425.000
İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent Ofis katları 34 kat brüt alan 28.135 m <sup>2</sup>						
Kule-3	11.10.99		04.10.99	27.714.624	26.12.08	155.520.000
İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent Ofis katları, 34 kat brüt alan 28.514 m <sup>2</sup>						
Kule Çarşısı	11.10.99		04.10.99	6.423.372	26.12.08	37.085.000
İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent 48 adet mağaza net alan 3.618 m <sup>2</sup>						
Ticari Otopark	11.10.99		04.10.99	4.388.256	26.12.08	14.740.000
İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent						
Maslak Binası	14.05.01	24.517.350	02.05.01	24.520.000	18.12.08	38.700.000
İstanbul, Şişli, Ayazağa Mah. Ofis katları, 17 kat, brüt alan 12.904,21 m <sup>2</sup>						
Kanyon AVM (Dipnot 6)	24.01.01	37.950.580	24.10.00	37.950.580	18.12.08	253.115.000
İstanbul, Şişli, 4. Levent 162 adet mağaza, net alan 19.470 m <sup>2</sup>						
Real Hipermarketi ve çevresindeki parseller (Dipnot 5)	28.06.01 02.05.06	66.251.859	03.04.01 07.03.06	65.235.000	18.12.08	122.100.000
İstanbul, B.Çekmece II. Bölge Beylikdüzü Mevkii, 21 ada, 102, 103, 109 ve 110 parseller						
Seven Seas Otel	28.06.01	38.214.780	21.03.01	37.650.000	29.12.08	59.570.000
Antalya, Manavgat, Sorgun Köyü, Ayıgürü Mevkii, arsa alanı 52.699 m <sup>2</sup>						
Mallmarine Alışveriş Merkezi (Dipnot 8)	28.06.01	6.491.120	19.03.01	6.394.000	04.12.08	9.470.000
Muğla, Marmaris, Kemeraltı Mah, Uzunyalı Mevkii, net alan 3.172 m <sup>2</sup>						
Ankara - Merkez Banka Hizmet Binası	28.12.04	19.000.000	20.09.04	19.000.000	17.12.08	22.300.000
Ankara, Altındağ, Fevzipaşa Mah. 796 ada, 5 parsel betonarme kargir, bina garaj ve arsa, brüt 6.194 m <sup>2</sup>						
Ankara - Kızılay Banka Hizmet Binası	29.12.04	16.000.000	31.08.04	16.000.000	17.12.08	18.630.000
Ankara, Çankaya 3. Bölge 13 katlı bina, brüt alan 5.175 m <sup>2</sup>						
Antalya - Banka Hizmet Binası	29.12.04	8.000.000	31.08.04	8.000.000	26.12.08	12.070.000
Antalya, Merkez Balbey Mah. 7 katlı bina, brüt alan 3.353 m <sup>2</sup>						
Sirkeci - Banka Hizmet Binası	18.04.08	22.938.750	20.03.08	22.520.000	26.12.08	22.520.000
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah., 8 Kat, Kargir iş hanı, brüt alan 4.170 m <sup>2</sup>						
Güneşli - Operasyon Hizmet Binası	28.04.08	38.231.250	19.03.08	37.410.000	19.12.08	37.410.000
İstanbul, Küçükçekmece, Basın Ekspres Yolu, 5 Kat, Betonarme Karkas Bina, brüt alan 20.805 m <sup>2</sup>						

#### Diğer Gayrimenkuller

#### Gayrimenkul Projeleri

#### Gayrimenkule Dayalı Haklar

#### GAYRİMENKULLER TOPLAMI

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
<b>İŞTİRAKLER TOPLAMI</b>			

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
57.840.000	5%							
725.000	%0							
20.050.000	%2							
37.065.000	%3							
1.053.475.000	%87							
90.820.000	%7	31.124.344	20.06.06	442.400	477.990 TL \$22.300	BDDK ve T. İş Bankası A.Ş.	BDDK 01.11.06 - T. İş Bankası A.Ş. 01.07.07	5 Yıl
366.770.000	%30	277.033.124						
159.425.000	%13		12.07.05	690.028	414.646 TL ve \$399.540	Çeşitli Kiraçılar	Muhtelif	Muhtelif
155.520.000	%13		12.07.05	706.050	\$627.098	T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	01.09.2008	1 Yıl
37.085.000	%3		09.06.05	139.955	\$37.238 ve 133.784 TL	Çeşitli Kiraçılar	Muhtelif	Muhtelif
14.740.000	%1							
38.700.000	%3	26.309.181	27.12.06	220.000	\$157.734 10.073 TL	POAŞ ve T. İş Bankası A.Ş.	01.08.2008	1 Yıl
253.115.000	%21	107.978.220	22.11.04	662.925	\$535.401 ve 459.184 TL	Çeşitli Kiraçılar	Muhtelif	Muhtelif
122.100.000	%10	57.780.446	26.09.07	250.000	154.043 Euro	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	15.08.2007	20 Yıl
59.570.000	%5	55.605.607	27.12.06	450.000	255.646 Euro	Magic Life Der Club	01.06.2004	7 Yıl
9.470.000	%1	3.643.131	30.10.08	42.450	23.709 TL ve \$7.532	Çeşitli Kiraçılar	Muhtelif	Muhtelif
22.300.000	%2	15.612.985	20.09.04	158.300	199.521	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl
18.630.000	%2	6.000.050	31.08.04	133.350	168.021	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl
12.070.000	%1	3.212.125	31.08.04	66.700	84.042	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 Yıl
22.520.000	%2	6.079.446	20.03.08	154.000	\$115.000	T. İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl
37.410.000	%3	22.382.040	19.03.08	250.000	\$200.000	T. İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 Yıl
0	%0	0	0	%0				
0	%0		%0					
0	%0	0	0	%0				
1.111.315.000	%92							
Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı							
50.000	0%							
50.000	0%							

PARA VE SERMAYE PIYASASI 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								16.183.908	%1
TRT060509T18	TL	11.01.08	43.134	52.644	-	06.05.09	94.810	49.912	%0
TRT050809T16	TL	17.06.08 ve muhtelif	2.268.874	2.800.000	-	05.08.09	91.202	2.553.656	%0
TRT150709T15	TL	11.08.08	3.654.054	4.300.000	-	15.07.09	92.031	3.957.333	%0
TRT181109T16	TL	25.11.08	1.077.973	1.300.000	-	18.11.09	87.349	1.135.537	%0
TRT230610T13	TL	27.11.08 ve muhtelif	7.362.643	9.600.000	-	23.06.10	79.855	7.666.080	%1
TRT140410T16	TL	26.12.08	816.550	1.000.000	-	14.04.10	82.139	821.390	%0
Yatırım Fonları	TL							864.710	%0
İş Bankası, 801 B Tipi Likit Fon	TL	-	859.646	8.329 Adet	-	-	103,819215	864.710	%0
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								54.326.783	%4
Vadeli	EURO	16.10.08	517.717	-	5,09	14.01.09	-	1.108.328	%0
Vadeli	EURO	09.10.08	6.095.644	-	5,09	08.01.09	-	13.049.554	%1
Vadeli	EURO	28.11.08	1.242.855	-	5,09	27.02.09	-	2.660.704	%0
Vadeli	EURO	13.10.08	528.670	-	5,09	12.01.09	-	1.131.776	%0
Vadeli	EURO	13.10.08	527.976	-	5,09	12.01.09	-	1.130.290	%0
Vadeli	EURO	22.10.08	989.664	-	5,10	19.01.09	-	2.118.672	%0
Vadeli	EURO	15.10.08	516.358	-	5,09	13.01.09	-	1.105.419	%0
Vadeli	EURO	17.11.08	516.422	-	5,09	16.02.09	-	1.105.556	%0
Vadeli	EURO	16.12.08	516.422	-	5,09	16.03.09	-	1.105.556	%0
Vadeli	EURO	17.10.08	511.292	-	5,09	15.01.09	-	1.094.574	%0
Vadeli	EURO	28.11.08	511.292	-	5,09	26.02.09	-	1.094.574	%0
Vadeli	USD	05.12.08	6.878.752	-	4,06	05.03.09	-	10.402.737	%1
Vadeli	USD	05.12.08	1.699.291	-	3,71	05.01.09	-	2.569.838	%0
Vadeli	USD	26.11.08	8.142.768	-	4,06	24.02.09	-	12.314.309	%1
Vadeli	USD	25.12.08	1.300.000	-	3,66	26.01.09	-	1.965.990	%0
Vadesiz	USD	-	229.840	-	-	-	-	347.587	%0
Vadesiz	EURO	-	9.959	-	-	-	-	21.320	%0
Vadeli TL Mevduat								29.799.076	%2
Vadeli	TL	15.12.08	5.263.699	-	24,35	15.01.09	-	5.317.487	%0
Vadeli	TL	26.12.08	10.000.000	-	20,40	26.03.09	-	10.031.148	%1
Vadeli	TL	19.12.08	5.174.215	-	19,26	19.03.09	-	5.207.296	%0
Vadeli	TL	05.12.08	1.776.630	-	24,91	05.01.09	-	1.806.054	%0
Vadeli	TL	15.12.08	3.296.605	-	24,78	15.01.09	-	3.330.828	%0
Vadeli	TL	18.12.08	4.073.156	-	23,01	18.03.09	-	4.106.264	%0
Ters Repo								69.659	%0
	TL	31.12.08	69.632	-	15,14	02.01.09	-	69.659	%0
PARA VE SERMAYE PIYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								101.244.137	%8
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								1.212.609.137	%100
HAZIR DEĞERLER								46.366	
ALACAKLAR								3.691.778	
DIĞER AKTİFLER (Dipnot 9)								12.658.574	
BORÇLAR								52.737.103	
NET AKTİF DEĞER								1.176.268.752	
PAY SAYISI (Adet)								450.000.000	
PAY BAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								2,61	
ORTAKLIK HISSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI								0,71	

#### DIĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları :

	2008	2009	2010
--	------	------	------

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	291.168	291.168			Süresiz teminat mektubu (4 adet)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	USD	6.500.000	9.829.950			Sürelili teminat mektubu (1 adet)

Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar: Yoktur.

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: Yoktur.

Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğere Yasal Yükümlülöklere İlişkin Bilgiler: Yoktur.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ		Portföy Değeri TL	Toplam Portföy Değer Oranı		
<b>1. %50 Kontrolü</b>					
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR		1.111.315.000	%92		
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI		101.244.137	%8		
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)		1.212.559.137	%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		
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>		<b>1.212.609.137</b>			
<b>2. Mevduat Kontrolü</b>					
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat		54.326.783	%4		
B) Vadeli TL Mevduat		29.799.076	%2		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat		84.125.860	%7		
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>		<b>1.212.609.137</b>			
<b>3. İştirak Sınırı Kontrolü</b>					
A) Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.		50.000			
C) İştirakler Toplamı		50.000	%0		
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>		<b>1.227.550.406</b>			
<b>4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü</b>					
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yılı Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Arsa 1	11.10.99	31.12.08	Evet	725.000	%0
Üsküdar Arsası	22.03.06	31.12.08	Hayır	20.050.000	%2
Kartal Arsası	18.06.08	31.12.08	Hayır	37.065.000	%3
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				725.000	%0
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>				<b>1.212.609.137</b>	
<b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>					
A) Kredi 1	Türkiye İş Bankası A.Ş.	291.168			
B) Kredi 2	Türkiye İş Bankası A.Ş.	9.829.950			
C) Krediler Toplamı				10.121.118	0,01
<b>NET AKTİF DEĞER</b>				<b>1.176.268.752</b>	

**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 31.12.2008 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	855.500	Seven Seas Oteli	70.292.600
Kartal Arsası	43.736.700	Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.174.600
Ankara İş Kulesi	107.167.600	İstanbul Kanyon AVM	298.675.700
İş Kuleleri Kule-2	188.121.500	Ankara - Ulus Banka Hizmet Binası	26.314.000
İş Kuleleri Kule-3	183.513.600	Ankara - Kızılay Banka Hizmet Binası	21.983.400
Kule Çarşısı	43.760.300	Antalya - Banka Hizmet Binası	14.242.600
İş Kuleleri Ticari Otopark	17.393.200	Sirkeci - Banka Hizmet Binası	26.573.600
Maslak Binası	45.666.000	Güneşli - Banka Hizmet Binası	44.143.800
Üsküdar Arsası	23.659.000	Real Hipermarketi ve çevresindeki parseller	144.078.000

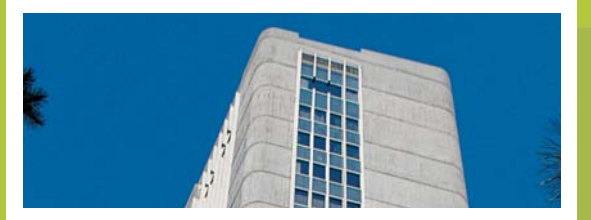
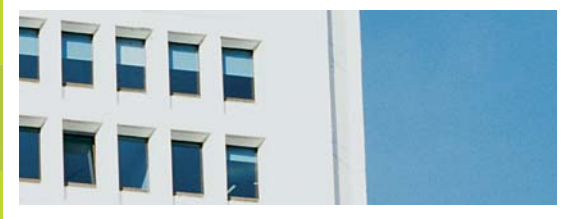
- (4) İstanbul İş Kuleleri ve Arsa1'in alım tarihleri 28.12.1998, Ankara İş Kulesi'nin alış tarihi ise 25.12.1998'dir. Portföy değer tablosunda söz konusu gayrimenkullere ilişkin alış tarihi olarak, şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştükten sonra tapuda İş GYO olarak cins tashihiinin yapıldığı tarih esas alınmıştır.  
(5) Real Hipermarketi'nin kullanım alanı dışında kalan parsellerde ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'nin geliştirmeyi planladığı alışveriş merkezi projesi ile ilgili olarak; söz konusu arsaların üst hakkının ECE/GGP'ye devrine ilişkin tapuda üst hakkı verme vaadi işlemi tesis edilmiş ve karşılığında ilk taksit bedeli olarak 9 Şubat 2007 tarihinde 6.500.000 USD tahsil edilmiştir. Real Hipermarket'in de içinde bulunduğu 101,105,106 ve 107 nolu parsellerde tevhid ve ifraz çalışması gerçekleştirilmiş olup, 109 ve 110 nolu parsellere dönüştürülmüştür. Real Hipermarket 109 nolu ve 21.584,15 m<sup>2</sup> parsel üzerine kurulmuş 53.479 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Real Hipermarketi'nin ekspertiz değeri KDV hariç 62.725.000.-TL'dir. 110 nolu parselin alanı 62.343,15 m<sup>2</sup>'dir.  
(6) Kanyon Alışveriş Merkezi'nin aylık kira ekspertiz değeri ile kira bedelleri, Şirketimiz payına düşen tutarları ifade etmekte olup, toplam kira değerlerinin yarısına karşılık gelmektedir.  
(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 kiralanan alanların kira ekspertiz değeri 28.900.-TL'dir.  
(9) Diğer aktiflerin %71,68'i İzmir ilinde bulunan 18.392 m<sup>2</sup>'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

## 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

## Diğer gayrimenkuller

- 4. Levent'te İş Kuleleri önündeki arsa (7.613 m<sup>2</sup>),
- Üsküdar arsası (32.081 m<sup>2</sup>)
- Real çevresindeki arsalar (62.343,69 m<sup>2</sup>'lik 110 parsel)
- Kartal arsası (77.327 m<sup>2</sup>)







# İstanbul İş Kuleleri Kompleksi

(Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı)

Kiralanabilir 27'şer katı bulunan ve 34 kattan oluşan iki ofis kulesi ve toplam 48 adet bağımsız bölümün yer aldığı alışveriş merkezi Kule Çarşı'dan oluşmaktadır.

## Tarihi İstanbul kentinde çağdaş yaşamın simgesi...

### Gelecek yüzyılın beklentileri için...

İş Kuleleri, güçlü altyapısı, çağdaş teknolojisi ve fark yaratan mimari yaklaşımıyla yalnızca çağdaş İstanbul'un gereksinimleri değil aynı zamanda gelecek yüzyılın beklentileri de öngörülerek tasarlanmıştır. Bu yaklaşımla ve çevre dostu bir anlayışla projelendirilen kulelerin yapımında kalite, güç, güvenlik ve konfor temel ilkeler olarak benimsenmiştir. Kentin yeni iş merkezi olarak geliştirilen bölgede yüksek nitelikli, seçkin ofis mekanlarına yönelik talebi karşılayan İş Kuleleri, her biri kendi alanlarında saygın ve prestijli, finansal açıdan güçlü, yerli ve yabancı firmalara ortalama beş yıl süreyle kiraya verilmiştir.

### İş dünyasını kültür-sanat etkinlikleriyle buluşturan mekanlar...

İş Kuleleri Kompleksi, İş GYO portföyünde bulunan Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı dışında 52 katlı T. İş Bankası Genel Müdürlük Binası, İş Sanat Kültür Merkezi etkinliklerinin gerçekleştirildiği oditoryum ve sanat galerisini de bir arada bulundurmaktadır. Kültür-sanat ve iş dünyasını buluşturan bu yapısıyla kompleks, Türkiye'nin ve dünyanın sayılı mekanlarından biri olmuştur.

### İstanbul'un çağdaş yüzü...

İstanbul İş Kuleleri, uluslararası standartlarda tasarlanan mimari yapısı ve özellikleriyle sadece iş dünyasının değil, İstanbul'un çağdaş yüzünün simgesi haline gelmiştir. İş Kuleleri Kompleksi içinde yer alan 48 bağımsız bölümde mağaza ve restoranların hizmet verdiği Kule Çarşı, çalışanların ve ziyaretçilerin alışveriş yapmak, öğle ve akşam yemeği zamanlarını değerlendirmek için uğradıkları butik bir alışveriş ve eğlence noktasıdır.



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

Brüt Alan: 80.124 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi: 1999

Ekspertiz Değeri (TL): 366.770.000

2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 22.259.168

### ARSA-1

Lokasyon: İstanbul-4. Levent, İş Kuleleri Önü

Alan: 7.613 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi: 1999

Ekspertiz Değeri (TL): 725.000



# Ankara İş Kulesi

3 blok ve 29 kattan oluşan ofis binası

## Başkentte değişimin simgesi...

### Nostaljik, özgün ve prestijli...

Ankara'nın çağdaş yapılara geçişini başlatan ve bu anlamda bir simge haline gelmiş Ankara İş Kulesi, uzun yıllar T. İş Bankası A.Ş. tarafından genel müdürlük binası olarak kullanılmış, nostaljik değer taşıyan bir yapıdır. Eşsiz bir konuma sahip olan Ankara İş Kulesi, mimari konsepti doğru oturtulmuş, zamana ve mekana meydan okuyan özgün ve prestijli bir yapıdır.



Lokasyon: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Senti

Brüt Alan: 26.488 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi: 1999

Ekspertiz Değeri (TL): 90.820.000

2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 5.868.504



# Maslak Binası

12 kattan oluşan ofis binası

## İş dünyasının ve ticaretin merkezinde...

### Kolay ulaşım, yüksek potansiyel...

İstanbul'un sürekli gelişim içinde olan önemli iş merkezlerinden Maslak'ta, ulaşım açısından avantajlı bir konuma ve yüksek ticari potansiyele sahip yapı, Petrol Ofisi ve T. İş Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.



Lokasyon: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi

Brüt Alan: 12.904 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi: 2001

Ekspertiz Değeri (TL): 38.700.000

2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 2.536.289



# Seven Seas Oteli

Denize sıfır konumlu 5 yıldızlı, 358 odalı ve 861 yatak kapasiteli otel

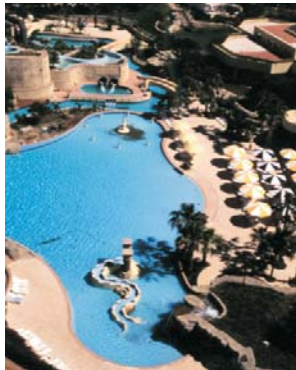
## Yemyeşil bir doğanın içinde...

### Titreyen Göl'ün kıyısında...

Bir doğa harikası olan Titreyen Göl'ün hemen yanında, tarihi mekanların, doğa güzelliklerinin, denizin ve güneşin tam kalbinde yer alan otel, yerli ve yabancı turistlerin tercih ettiği, yüksek ticari potansiyele sahip bir bölgededir.

### Turistik cazibe merkezi...

Seven Seas Oteli, üst kalitedeki turistlere hitap eden turizm merkezleriyle çevrilmiş olması nedeniyle, yurt içinden ve yurt dışından gelen konuklar için bir cazibe merkezidir. Otel, Avrupa'nın lider tur operatörlerinden Magic Life tarafından işletilmektedir.



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

Kapalı Alan: 52.699 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi: 2001

Ekspertiz Değeri (TL): 59.570.000

2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 5.811.958





# Mallmarine Alışveriş Merkezi

30 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi

## Marmaris'in yüzünü değiştiren alışveriş merkezi...

Mallmarine, Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden Marmaris'in ilk çağdaş alışveriş merkezidir. Kiracı profili profesyonel bir biçimde oluşturulmuş Mallmarine, yerli halka ve bölgeyi ziyaret eden turistlere hizmet vermektedir.



Lokasyon: Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi  
Net Alan: 3.172 m<sup>2</sup>  
Portföye Giriş Tarihi: 2001  
Ekspertiz Değeri (TL): 9.470.000  
2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 545.524



# Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası

Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

## Geçmişten bugüne özenle korunan bir simge...

Mimarisiyle özel, konumuyla ticari değer taşıyan Ulus Banka Hizmet Binası, geçmişte T. İş Bankası A.Ş.'nin ikinci genel müdürlük binası olarak hizmet vermiştir. Bina 15 yıllığına T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.



Lokasyon: Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ulus Senti

Brüt Alan: 6.194 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi: 2004

Ekspertiz Değeri (TL): 22.300.000

2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 2.394.253



# Antalya Banka Hizmet Binası

Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

## Antalya'da, avantajlı konumda...

Türkiye'nin eşsiz güzellikteki güney illerinden Antalya'da, ulaşımı kolay, yüksek ticari değere sahip olan Antalya Hizmet Binası, 15 yıllığına T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.



Lokasyon: Antalya İli, Merkez İlçesi  
Brüt Alan: 3.353 m<sup>2</sup>  
Portföye Giriş Tarihi: 2004  
Ekspertiz Değeri (TL): 12.070.000  
2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 1.040.540



# Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası

Ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan ofis binası

## Başkentin tam ortasında...

Ankara'nın iş ve ticaret merkezi Kızılay'da bulunan, son derece yüksek ticari potansiyele sahip banka hizmet binası, 15 yıl süreyle T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.



Lokasyon: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Senti

Brüt Alan: 5.175 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi: 2004

Ekspertiz Değeri (TL): 18.630.000

2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 2.016.253





# Kanyon Alışveriş Merkezi

152 mağazalık alışveriş merkezi

## Kanyon, alışveriş alışkanlıklarını değiştirmektedir...

Türkiye'nin ve dünyanın en iyi markalarını bir araya getirmeyi ve şehrin yeni kalbi olmayı hedefleyen, 38.940 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu dört katlı alışveriş merkezinde, 152 mağaza, bir gurme market, 9 sinema salonu, restoranlar, kafeler, barlar, bir spor ve sağlık merkezi ile açık-kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır.

Açık havada, kentin sokaklarında dolaşıyormuş gibi alışveriş yapılabilecek Kanyon'da ortam su, yeşillikler ve doğal malzemelerle şekillendirilmiştir.

## Tüm katlarda farklı bir konsept sunan Kanyon, her yaştan, her kesimden insana hitap etmektedir...

Ortaklı hayata geçirilen Kanyon, sadece bir alışveriş merkezi olmanın da ötesinde, yeni bir yaşam alanıdır. Kanyon şehirde nefes almayı, eğlenmeyi, insanların yenilenmesini, arkadaşlarla buluşmayı, keyifli bir gün geçirmeyi sağlayacak bir ortamdır. Kanyon'da sürekli gerçekleşen canlı performanslar, her yaşa hitap eden etkinlikler ve sokak gösterileri ise alışveriş deneyimine yepyeni bir boyut katmaktadır.



Lokasyon: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Levent Semt

Net Alan: 38.940 m<sup>2</sup>\*

Açılış Tarihi: 31 Mayıs 2006

Ekspertiz Değeri (TL): 253.115.000

2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 17.610.948

\* Alışveriş merkezinde İş GYO'nun hak sahibi olduğu alan 19.470 m<sup>2</sup> olup ekspertiz değeri ve kira gelirleri bahsi geçen metrekare üzerinden hesaplanmaktadır.



# Real Hipermarket

Hipermarket

## Alışveriş keyfine yepyeni bir soluk...

### Uygun fiyatlarla kaliteyi buluşturan mekanlar...

Metro Grup'un perakende sektöründe faaliyet gösteren şirketi Real, SB Warenhaus Holding GmbH'in Türkiye kuruluşudur. Proje, İş GYO tarafından 15 Ağustos 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Ardından kiracı tarafından faaliyete geçirilen Real, 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 buluşturmaktır.



Lokasyon: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Beylikdüzü Mevkii

Proje alanı: 109 parsel

Kapalı alan: 53.479 m<sup>2</sup>

Açılış Tarihi: 15 Ağustos 2007

Ekspertiz Değeri (TL): 62.725.000

2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 3.465.175



# Sirkeci Banka Hizmet Binası

6 kattan oluşan ofis binası

## Ticaretin merkezinde...

4.170 m<sup>2</sup>'lik ofis binası, İstanbul'un eski şehir merkezinde yüksek ticari potansiyele sahip lokasyonunda konumlanmıştır. Bina T. İş Bankası A.Ş.'ye 15 yıl süre ile kiralanmıştır.



Lokasyon: İstanbul İli, Fatih İlçesi, Sirkeci Seme

Kiralanabilir Alan: 4.170 m<sup>2</sup>

Açılış Tarihi: 18 Nisan 2008

Ekspertiz Değeri (TL): 22.520.000

2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 1.210.985\*

\* Kira geliri, sözleşme başlangıç tarihi olan 1 Mayıs 2008 itibarıyla tahsil edilmeye başlanmıştır. Söz konusu bedel sekiz aylık kira geliri toplamıdır.



# Güneşli Operasyon Hizmet Binası

5 kattan oluşan ofis binası

## Ticari gelişimi açık...

20.805 m<sup>2</sup>'lik operasyon hizmet binası, havaalanına 6 km uzaklıkta İstanbul'un yeni ticaret merkezlerinden birinde konumlanmıştır. Bina T. İş Bankası A.Ş.'ye 15 yıl süre ile kiralanmıştır.



Lokasyon: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Senti

Kiralanabilir Alan: 20.805 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi: 28 Nisan 2008

Ekspertiz Değeri (TL): 37.410.000

2008 Kira Geliri (KDV Hariç TL): 2.103.180\*

\* Kira geliri, sözleşme başlangıç tarihi olan 1 Mayıs 2008 itibarıyla tahsil edilmeye başlanmıştır. Söz konusu bedel sekiz aylık kira geliri toplamıdır.

# 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](http://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'lar hiç bir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- GYO'lar net aktif değerlerinin üç katına kadar kredi kullanabilirler.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına

# İlişkin Esaslar Tebliğinde Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler ve Faaliyetlerle İlgili Diğer Gelişmeler

Sermaye Piyasası Kurulu 27.07.2008 tarihli Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i (Seri:VI, No:21) yayımlamış olup, söz konusu Tebliğ ile yapılan değişikliklerin bazıları aşağıda sunulmuştur.

- GYO kuruluşunda veya şirketlerin GYO'ya dönüşümünde lider sermayedar kavramı yeniden getirilmiş ve "ortaklıkta tek başına veya bir araya gelmek suretiyle sermayenin asgari %20'si oranında pay sahibi ortak ya da ortaklar" olarak tanımlanmıştır.
- GYO kuruluşundaki başlangıç sermayesi şartı 7,2 milyon TL'den 10 milyon TL'ye yükseltilmiştir.
- Portföy yapısı ve kamuyu aydınlatma problemleri nedeniyle halka açık mevcut şirketlerin GYO'ya dönüşümü engellenmiştir.
- Payların halka arzı tanımına açıklık getirilmiş ve halka açıklık oranının sağlanmasında sahiplikten ziyade payların açık statüsünde olması yeterli görülmüştür.
- İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabi tutularak; imtiyazlı payların kuruluş, dönüşüm ve halka arz suretiyle satış süresini takip eden iki yıl içinde sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilebileceği şeklinde düzenleme yapılmıştır.
- Özellik arz eden kararların taraflarına "işletmecilik hizmeti veren şirketler", özellik arz eden kararlara ise "ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar" eklenmiştir.
- GYO'lara portföylerindeki menkul kıymetleri ödünç verebilme imkanı getirilmiştir.
- GYO'ların açığa satış, kredili menkul kıymet alımı ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alma işlemlerini yapması yasaklanmıştır.
- GYO'ların kredi vermesi ve iştirakleri ile herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine girmesi yasaklanmıştır.
- GYO'ların iştirak edinebilmelerine ilişkin madde kapsamı genişletilerek, GYO'ların gayrimenkule dayalı haklar için Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak etmeleri mümkün hale getirilmiştir.
- GYO'ların portföylerinde yer alan veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketlere iştirak etmeleri mümkün hale getirilmiştir.
- GYO'ların kamuyu aydınlatma kapsamında yapmış oldukları bazı bildirimlere ilişkin süreçler değiştirilmiş, bu kapsamda GYO'ların üç aylık dönemler itibarıyla hazırladıkları portföy değer tablolarının açıklanmasına ilişkin süre, dönem sonunu takip eden altı iş gününden bir aya çıkarılmıştır.

## Faaliyetlerle İlgili Diğer Gelişmeler

2007 yılı içerisinde konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesine ilişkin düzenlemeler yapılarak konut karşılığı ihraç edilecek menkul kıymetlerin ihraç şartlarına açıklık getirilmiştir. Ancak, ABD kaynaklı mortgage krizinin bir finansal kriz olmaktan çıkıp global ekonomik krize dönüşmesi, gelişmiş ülkeler başta olmak üzere gelişmekte olan ülke ekonomilerinde de daralmaya sebep olmuştur.

Ülkemiz krizin finansal ayağından, ipotekli konut finansman sisteminin henüz işlemeye başlamamış olması sebebiyle gelişmiş ülkelere nazaran daha az etkilenmiş olup, krizin reel kesim üzerindeki etkileri ise ülkemizde her geçen gün daha fazla hissedilmektedir.

Bu derece büyük çaplı bir krizin mortgage kaynaklı olarak başlamış olması, "İpotekli Konut Finansman Sistemi"nin işlemeye başlamadan önce altyapısının iyi oluşturulması ve çok sıkı kontrol ve kurallara bağlanması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Tüm bunların yanı sıra, söz konusu sistemin ülkemizde sağlıklı olarak işlemeye başlaması için öncelikle piyasalardaki belirsizliklerin ortadan kalkması ve ekonomik göstergelerde istikrar sağlanması gerekmektedir.

Yıl İçinde Meydana Gelen

# Organizasyon, Sermaye, Ortaklık Yapısı ve Yönetim Yapısı

Değişiklikleri

## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 450.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42,23'ü Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, yıl içerisinde şirket ortaklık yapısında önemli değişiklik olmamıştır.

31.12.2008 tarihi itibarıyla halka açıklık oranı %42 olup, aynı tarihli İMKB Takasbank verilerine göre tedavüldeki İş GYO hisse senetlerinin yaklaşık %31'i yabancı yatırımcıların elindedir. (31.12.2007 itibarıyla %45) Şirket sermayesindeki yabancı yatırımcı payında 2008 yılının ilk üç çeyreğinde önemli değişiklik olmaz iken (30.09.2008 itibarıyla %44), söz konusu oran küresel kriz sebebiyle önceki dönemlere nazaran gerileme göstermiştir.

Yıl içerisinde sermaye artırım yapılmamıştır.

## Yönetim Yapısı ve Organizasyon Yapısı Değişiklikleri

Olağan Genel Kurul toplantısında seçilen ve 2008 yılı içinde görevde bulunan Yönetim Kurulu Üyeleri ve bu Üyelere ait öz geçmişler raporda sunulmuştur. (sayfa 20-21) 25 Mart 2008 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısı ile görevini tamamlayan Sayın Nejat Yalkut Ayözger'in yerine, Sayın Sezai Sevgin Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Dönem içinde Şirket Denetim Kurulu Üyeliğinden ayrılan Sayın Engin Topaloğlu'nun yerine, T.T.K.'nın 352. maddesi gereğince diğer Denetim Kurulu Üyelerimiz tarafından seçilen Sayın Burak Sezercan göreve başlamıştır.

Yıl içinde emekliye ayrılan Proje Uygulama ve İnşaat Müdürü'nün yerine aynı departmanda görev yapmakta olan Gökhan Temel atanmıştır.

Faaliyetlerin etkin ve verimli bir şekilde yönetilip, risklerin kontrol altında tutulması amacıyla Şirket bünyesinde İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü kurulmuş olup, ilgili Müdürlük faaliyetlerini 2008 yılının Kasım ayından itibaren yasal mevzuat ile uluslararası denetim ve kontrol ilkelerini esas alarak yürütmeye başlamıştır.

### Taraf Olunan Davalar Hakkında Bilgi

Şirket aleyhine 2008 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 2008 yılında toplam 27.668.863 TL tutarında kira geliri, 4.633.201 TL tutarında faiz geliri elde edilmiştir. Buna karşılık 2008 yılında alınan hizmet bedeli toplamı ise 2.695.602 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, yıl sonu itibarıyla toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %92'sini 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 olarak faaliyet ortamı riski sayılabilir.

Yıl sonu itibarıyla para ve sermaye piyasası yatırımları Şirket toplam portföy değerinin %8'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar, Şirket fonlarının yatırım harcamalarına 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, 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 Şirket Üst Yönetimine raporlanmaktadır. Böylece söz konusu 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, 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 karşılığı olmaksızın destek olunmasına ilişkin kurallar bütünü 1 Ocak 2007 tarihinde yürürlüğe giren Başış Yönetmeliği'yle belirlemiştir.

2008 yılında Şirket, sportif etkinlikler aracılığıyla kaynak toplayarak, 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.

İş GYO, portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere, vakıflara ve diğer sivil toplum kuruluşlarına ücretsiz olarak stand açma, tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır. Şirket bu kapsamdaki çalışmalarını 2008 yılında da sürdürmüştür.

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

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 2008 Yılı Kâr Dağıtım Önerisi (TL)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" esaslarına göre hazırlanan 31 Aralık 2008 tarihli mali tablolarında net dönem kârı 53.095.234,00 TL; Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarda ise 54.958.834,09 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 22.500.000,00 TL tutarında nakit olarak aşağıda gösterilen şekilde dağıtılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	450.000.000,00
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	10.819.625,07
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	53.226.232,00	54.958.834,09
4. Ödenecek Vergiler (-)	130.998,00	0,00
5. Net Dönem Kârı (=)	53.095.234,00	54.958.834,09
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7. Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	2.747.941,70	2.747.941,70
8/(a) Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	50.347.292,30	52.210.892,39
8/(b) Gerçekleşmemiş Değer Artışları (-)	7.873.774,97	
8/(c) Gerçekleşmemiş Değer Azalışları (+)	9.258.336,00	
8/(d) Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmamış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	51.731.853,33	
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10. Birinci temettüün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	50.347.292,30	
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	27.847.292,30	29.710.892,39
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
- Geçmiş Yıl Kârı		
- Olağanüstü Yedekler		
- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

## DAĞITILAN KAR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ

	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		TUTARI (TL)	TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	32.142,86	0,05000	5,00
	B	22.467.857,14	0,05000	5,00
	<b>TOPLAM</b>	<b>22.500.000,00</b>		
NET (7)	A	32.142,86	0,05000	5,00
	B	22.467.857,14	0,05000	5,00
	<b>TOPLAM</b>	<b>22.500.000,00</b>		

## DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI

ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI (%)
22.500.000,00	43,49

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 2008 Yılı Denetleme 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 Süreleri, Ortak veya Şirketin Personeli Olup Olmadıkları	Süleyman Hayrettin Özcan Nil Sepetçi Burak Sezercan Denetçiler Olağan Genel Kurul tarihine kadar seçilmiş olup; şirket ortağı değildirler.
Katılınan Yönetim Kurulu ve Yapılan Denetleme Kurulu Toplantıları Sayısı	12 (oniki)
Ortaklık Hesapları, Defter ve Belgeleri Üzerinde Yapılan İncelemenin Kapsamı, Hangi Tarihlerde İnceleme Yapıldığı ve Varılan Sonuç	Yasal defterler ve belgeler üzerinde Haziran ve Aralık aylarında yapılan denetimler sonucunda kayıtlar ile uygunluğu görülmüştür.
Türk Ticaret Kanunu'nun 353. Maddesinin 1. Fıkrasının 3 Numaralı Bendi Gereğince Ortaklık Veznesinde Yapılan Sayımların Sayısı ve Sonuçları	2008 yılı içerisinde 2 kez yasaya uygun olarak vezne sayımı yapılmış olup; kaydi ve fiili kasa mevcudu eşit olarak tespit edilmiştir.
Türk Ticaret Kanunu'nun 353. Maddesinin 1. Fıkrasının 4 Numaralı Bendi Gereğince Yapılan İnceleme Tarihleri ve Sonuçları	Kurulumuz her ay yapılan incelemeler sonucunda; her nev'i kıymetli evrakın mevcut olup olmadığını tahkik etmiş ve kayıtlarına uygunluğunu tespit etmiştir.
İntikal Eden Şikayet ve Yolsuzluklar ve Bunlar Hakkında Yapılan İşlemler	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hakkında denetçilik yaptığımız devrede hiçbir şikayet ve yolsuzluk tarafımıza intikal etmemiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2008-31.12.2008 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 31.12.2008 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2008-31.12.2008 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta; kârın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

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

### DENETLEME 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, 2008 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

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü (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. Müdürlüğün iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Müdürlük Adı	Telefon Numarası	E-posta Adresi
Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler	0212-325 23 50 Dahili:209	investorrelations@isgyo.com.tr

2008 yılında da yabancı yatırımcıların ve fonların Şirketimize olan ilgileri devam etmiştir. Yıl içerisinde 30 adet yerli ve yabancı yatırım şirketi, yatırım fonu ve aracı kurum yetkilileri ile birebir toplantı yapılmış, bu kapsamda 65 kişi ile görüşülmüştür. Ayrıca; yerli, yabancı, bireysel, kurumsal bir çok yatırımcıdan Şirket ile ilgili gelen kapsamlı bilgi talepleri, mevzuat ve Şirketin Bilgilendirme Politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak karşılanmıştır. Söz konusu 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.

#### 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri 2008 yılı boyunca, ağırlıklı olarak Genel Kurul toplantısı, portföy değer tablosu ve finansal raporların kamuya duyurulması dönemlerinde veya duyurulmasından sonraki dönemlerde bilgi talebinde bulunmuşlardır. Yıl içerisinde yaklaşık 150 adet bilgi talebi cevaplanmıştır. Gelen bilgi taleplerinin kapsamı çoğunlukla açıklanan finansal raporlar ve portföy değer tabloları, Genel Kurul toplantısı, gayrimenkul projeleri ve kira gelirleri olmuştur. Yerli yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri çoğunlukla telefon ve elektronik posta aracılığı ile talep ederken, yabancı yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri elektronik posta veya birebir toplantı yapmak suretiyle edinme yolunu seçmişlerdir. Söz konusu bilgi talepleri kamuya açıklanmış olan Bilgilendirme Politikamızda belirtilen esaslar çerçevesinde karşılanmıştır.

Pay sahipliğinin kullanımını etkileyecek her türlü gelişme, aynı gün İMKB aracılığıyla pay sahiplerine duyurulmakta, ayrıca aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) programına iletilmek suretiyle bilgilerin geniş kitlelere ulaşması sağlanmaktadır.

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.

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

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 mevzuatın öngördüğü şekil ve şartlarda yayımlanmaktadır. Söz konusu bölümde, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen ve yatırımcıların ilgilenebilecekleri her türlü bilgiye İngilizce ve Türkçe olarak yer verilmektedir.

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 ataması gerektirecek konularda küçük yatırımcının haklarının korunmasına yöneliktir.

Şirketimizde, dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

#### 4. Genel Kurul Bilgileri

Dönem içinde 25 Mart 2008 tarihinde yıllık Olağan Genel Kurul toplantısı 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 hazırlanmış cetvelinde kayıtlı tüzel kişi pay sahiplerine ayrıca konuya ilişkin mektup gönderilmiştir. Faaliyet raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce hazırlanmış, 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. Dönem içinde Olağan Genel Kurul, tamamı asaleten olmak üzere sermayenin %55.74'ü oranında katılımı ile toplanmıştır. Ayrıca, 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.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren Şirketimizin halihazırda ana faaliyeti gayrimenkul almak, satmak, kiralamak ve proje geliştirmek olduğu için malvarlığı satımı, alımı, kiralanması gibi kararlar Şirketimizin çok sık alabileceği kararlar olduğundan, söz konusu hususlar için Kurumsal Yönetim İlkelerinde tavsiye edilen aksine Genel Kurul toplantıya çağırarak pratikte mümkün olmamaktadır. Bunun yanı sıra, bu şekilde bir uygulama söz konusu 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 bir kâr dağıtım politikası benimsenmiştir.

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

2008 yılı içinde Şirketimize gelen bilgi talepleri, bilgilerin zamanında doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşitlik ilkesine uyumlu olarak kamuya açıklanmasını amaçlayan Şirket Bilgilendirme Politikası kapsamında cevaplandırılmıştır.

### 9. Özel Durum Açıklamaları

2008 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca on üç (13) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Yapılan özel durum açıklamalarından, 27.03.2008 tarihli özel durum açıklaması için İMKB tarafından ek açıklama istenmiştir.

Dönem içinde, özel durum açıklamaları zamanında yapıldığından, SPK tarafından herhangi bir yaptırım uygulanmamıştır.

### 10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi [www.isgyo.com.tr](http://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 değer tabloları, finansal raporlar, hisse senedi performansı, özel durum açıklamaları, sermaye artırım tablosu, izahnameler ve halka arz sirküleri, SPK formu, kâr dağıtım politikası, Şirket Esas Sözleşmesi'nin son hali, 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, Şirkette ilgili basında çıkan haberler, bilgilendirme politikası, etik kurallar, insan kaynakları yönetimi ve iletişim bilgileri yer almaktadır.

"Ortaklık" ve "Yönetim Yapısı" bölümleri, son durumları yansıtabilmek için sürekli güncellenmektedir. Foreks Bilgi İletişim A.Ş.'den alınan hizmet sayesinde, ana sayfadan linkle, hisse senedimizin performansına ve yayımlandıkları anda özel durum açıklamalarına ulaşmak mümkün kılınmıştır. 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. 31.12.2008 itibarıyla sermayenin %10 ve fazlasına sahip ortaklara ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

31.12.2008	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T. İş Bankası	190.057.270	42,23
Diğer	259.942.730	57,77
<b>Toplam</b>	<b>450.000.000</b>	<b>100,00</b>

### 12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişiler üst yönetimle sınırlıdır ve bu 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  
Sezai Sevgin, 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 Müdürü  
Gülfem Sena Tandoğan, Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdür Yardımcısı  
Kaan Özsoy, Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür Yardımcısı

## BÖLÜM III-MENFAAT SAHIPLERİ

### 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.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Bu kapsamda, Etik Kurallarda da belirtildiği şekilde, iş yeri 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 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.

### 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 stratejiler 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 her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmaktadır. Güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Çalışanlardan beklenenlerse performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleridir.

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. 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 Kurallar'ını 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.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

### 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 ücretsiz olarak stand açma, 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  
Sezai Sevgin 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.

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 hisislerinin 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. (SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, 17. madde)

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

### 20. Şirket'in Vizyon ve Misyonu ile Stratejik Hedefleri

Yönetim Kurulu, Şirket misyonunu belirleyerek kamuya açıklamıştır. Misyonumuz, çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaşar mekanlar oluşturmak; istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılıkla hissedarlarımız için paylaşılabılır değeri en yüksek noktalara çıkarmaktır. Vizyonumuz, gerçekleştirdiğimiz projelerin yanı sıra iş yapış biçimimiz, organizasyonel yapımız, kurumsal değerlerimiz ve yönetim anlayışımızla sektörümüzde küresel ölçekte örnek bir kurum olmaktır. Portföy büyüklüğümüzü istikrarlı bir şekilde yıllar itibarıyla artırarak büyümeyi sürekli kılmak da vizyonumuz içindedir.

Yönetim Kurulu olağanüstü durum olmadığı sürece, ayda bir 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.

"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.

Yıl içerisinde 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.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

### 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 çağırısı 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 iki (12) kez toplanmış ve otuz beş (35) adet karar almıştır.

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

Etik Kurallar, 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 kalmaktadır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

### 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.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunu izlemek ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmak üzere "Kurumsal Yönetim Komitesi" oluşturulmuştur.

### 27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 25.03.2008 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 1.850 TL, denetçilere ise net 1.100 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 2008 Tarihinde Sona Eren

Döneme Ait Bağımsız

Denetimden Geçmiş Finansal

Tablolar ve Dipnotlar



# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 1 Ocak - 31 Aralık 2008 Hesap Dönemine İlişkin Finansal Tablolarla İlgili Bağımsız Denetim Raporu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu'na  
İstanbul

### 1 OCAK – 31 ARALIK 2008 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 2008 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 yansıtmasını 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 2008 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, 13 Şubat 2009

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 2008 Tarihli Konsolide Bilanço

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2008	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2007
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>119.421.368</b>	<b>133.280.045</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	86.203.958	102.410.854
Finansal yatırımlar	7	16.179.941	18.004.592
Ticari alacaklar		13.910.409	10.231.312
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	37	9.635.012	7.076.816
Diğer ticari alacaklar	10	4.275.397	3.154.496
Diğer alacaklar	11	91.932	405.925
Diğer dönen varlıklar	26	3.035.128	2.227.362
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>848.162.589</b>	<b>765.824.146</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17	785.154.566	741.505.566
Maddi duran varlıklar	18	62.766.985	24.249.031
Maddi olmayan duran varlıklar	19	238.162	68.053
Diğer duran varlıklar	26	2.876	1.496
Ertelenmiş vergi aktifi	35	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>967.583.957</b>	<b>899.104.191</b>

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2008 Tarihli Konsolide Bilanço

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2008	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2007
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>17.420.507</b>	<b>15.543.816</b>
Ticari borçlar		2.277.135	2.800.443
İlişkili taraflara ticari borçlar	37	989.418	591.350
Diğer ticari borçlar	10	1.287.717	2.209.093
Diğer borçlar	11	47.458	39.211
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	35	22.192	27.125
Borç karşılıkları	22	224.156	30.668
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	26	14.849.566	12.646.369
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>36.359.944</b>	<b>352.103</b>
Diğer borçlar	11	36.155.499	162.964
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24	193.641	185.879
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	35	10.804	3.260
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>913.803.506</b>	<b>883.208.272</b>
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	5.831.268	3.024.728
Geçmiş yıllar kâr/zararları	27	164.306.933	134.671.237
Net dönem kârı/zararı		53.095.234	54.942.236
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>967.583.957</b>	<b>899.104.191</b>

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla

## Ait Konsolide Gelir Tablosu

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

	Not	1 Ocak – 31 Aralık 2008	1 Ocak– 31 Aralık 2007
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Satış gelirleri (net)	28	80.883.839	212.826.714
Satışların maliyeti (-)	28	(46.578.535)	(136.163.680)
<b>BRÜT KÂR/ZARAR</b>		<b>34.305.304</b>	<b>76.663.034</b>
Genel yönetim giderleri (-)	29	(5.066.383)	(4.183.709)
Diğer faaliyet gelirleri	31	153.686	1.352.639
Diğer faaliyet giderleri (-)	31	(444.699)	(10.070.364)
<b>FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>28.947.908</b>	<b>63.761.600</b>
Finansal gelirler	32	27.519.660	6.106.723
Finansal giderler (-)	32	(3.241.336)	(14.801.193)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI</b>		<b>53.226.232</b>	<b>55.067.130</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	35	(130.998)	(124.894)
- Dönem vergi gelir/gideri		(117.578)	(123.671)
- Ertelenmiş vergi gelir/gideri		(13.420)	(1.223)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>		<b>53.095.234</b>	<b>54.942.236</b>
<b>DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>		<b>53.095.234</b>	<b>54.942.236</b>
<b>Dönem kârı/zararının dağılımı</b>			
Azınlık payları		-	-
Ana ortaklık payları		53.095.234	54.942.236
<b>Hisse başına kazanç</b>	<b>36</b>	<b>0,1180</b>	<b>0,1221</b>

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2008

### Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

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

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Net dönem kâr/zararı	Geçmiş yıllar kâr/zararları	Toplam
1 Ocak 2007 bakiyeleri		329.966.000	343.681.790	423.981	1.965.386	48.750.382	103.478.497	828.266.036
Sermaye artırım	27	103.535.700	(103.535.700)	-	-	-	-	-
Geçmiş yıl kârlarına transfer	27	16.498.300	-	-	-	(48.750.382)	32.252.082	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	27	-	-	-	1.059.342	-	(1.059.342)	-
Dönem net kâr	27	-	-	-	-	54.942.236	-	54.942.236
<b>31 Aralık 2007 bakiyeleri</b>		<b>450.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>3.024.728</b>	<b>54.942.236</b>	<b>134.671.237</b>	<b>883.208.272</b>
<b>1 Ocak 2008 bakiyeleri</b>		<b>450.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>3.024.728</b>	<b>54.942.236</b>	<b>134.671.237</b>	<b>883.208.272</b>
Geçmiş yıl kârlarına transfer	27	-	-	-	-	(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)
Dönem net kâr	27	-	-	-	-	53.095.234	-	53.095.234
<b>31 Aralık 2008 bakiyeleri</b>		<b>450.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>5.831.268</b>	<b>53.095.234</b>	<b>164.306.933</b>	<b>913.803.506</b>

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2008

### Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akım Tablosu

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

	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
Vergi ve ana ortaklık dışı pay öncesi kâr		53.226.232	55.067.130
<b>Vergi ve ana ortaklık dışı pay öncesi kâr ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler :</b>			
Amortisman ve itfa payları	17,18,19	22.266.627	20.930.195
Kıdem tazminatı yükündeki artış	24	115.215	45.886
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	28	(6.911.970)	(11.821.744)
Yatırım amaçlı gayrimenkul ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	28	9.258.336	22.210.504
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış kârı	28	-	(56.181.055)
Maddi duran varlıklar satış kârı	31	(7.650)	(588.024)
Maddi duran varlıklar satış zararı	32	-	9.455.944
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	10	221.671	9.864
Finansal varlık değer artışları	32	(962.830)	(939.024)
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit</b>		<b>77.205.631</b>	<b>38.189.676</b>
Ticari alacaklardaki (artış)/azalış		(3.900.768)	(5.665.698)
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		313.993	1.371.655
Diğer dönen varlıklardaki (artış)/azalış		(807.766)	(15.782)
Diğer duran varlıklardaki (artış)/azalış		(1.381)	(867)
Ticari borçlardaki artış/(azalış)		(515.061)	(3.264.335)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		2.389.220	(39.132.293)
Ödenen kıdem tazminatı	24	(107.453)	-
Ödenen vergiler		(128.387)	(132.752)
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit</b>		<b>74.448.028</b>	<b>(8.650.396)</b>
<b>Yatırım faaliyetleri</b>			
Finansal varlık alımları		-	(17.065.567)
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		2.787.482	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	17,18,19	(70.968.743)	(36.243.825)
Sabit kıymet satışından elde edilen nakit		26.337	140.190.989
<b>Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/sağlanan net nakit</b>		<b>(68.154.924)</b>	<b>86.881.597</b>
Temettü ödemesi		(22.500.000)	-
<b>Finansal faaliyetlerde kullanılan net nakit</b>		<b>(22.500.000)</b>	<b>-</b>
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)		(16.206.896)	78.231.201
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		102.410.854	24.179.653
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>6</b>	<b>86.203.958</b>	<b>102.410.854</b>

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 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 2008 tarihi itibarıyla personel sayısı 35'dir. (2007 Personel Sayısı 32'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. İştirakin 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 13 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 Tebliği, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliği ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" 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.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, ilişikteki finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapılmıştır.

### 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.

5083 sayılı "Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun" (5083 sayılı Kanun) ile Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin para biriminin ismi Yeni Türk Lirası (YTL), alt birimi ise Yeni Kuruş (YKR) olarak tanımlanmıştır. Diğer taraftan Bakanlar Kurulu'nun Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta Yer Alan Yeni İbarelerinin Kaldırılmasına ve Uygulama Esaslarına İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı'nın eki Karar ile Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para birimi olan YTL ve YKR'de yer alan "Yeni" ibarelerinin 01.01.2009 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılacağı hükme bağlanmıştır. Bu sebeple ekli finansal tablolar TL cinsinden hazırlanmıştır.

### 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."

### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişikliği olmamıştır.

### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Şirket cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (IFRIC) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 2008 tarihinde yürürlüğe giren ancak Şirket'in operasyonları ile ilgili olmadığından uygulanmayan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Aşağıda yer alan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar 1 Ocak 2008 tarihinde veya söz konusu tarihten sonra başlayan mali dönemler için zorunlu olduğu halde Şirket'in faaliyetleri ile ilgili değildir:

- UMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme"
- UFRYK 11, "UFRS 2 – Şirket ve İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisselerine İlişkin İşlemler"
- UFRYK 12, "Hizmet İmtiyaz Anlaşmaları",
- UFRYK 14, "UMS 19- Tanımlanmış Fayda Varlığı Üzerindeki Sınırlama, Asgari Fonlama Gereklilikleri ve Birbirleriyle Olan Karşılıklı Etkileşimleri",

#### Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Aşağıdaki Standartlar ve Yorumlar bu finansal tabloların onaylanma tarihinde yayınlanmış ancak yürürlüğe girmemiştir:

• UFRS 8, "Faaliyet Bölümleri"	1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
• UFRYK 15, "Gayrimenkul İnşaat Anlaşmaları"	1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
• UFRYK 16, "Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması"	1 Kasım 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
• UFRS 2, "Hisse Bazlı Ödemeler" Hakediş Koşulları ve İptallerine İlişkin Değişiklik.	1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
• UFRS 1, "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması" UFRS'lerin İlk Kez Uygulanmasında Yatırım Maliyetlerine İlişkin Değişiklik	1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
• UFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"	1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
• UMS 27, "Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar"	
• UMS 31 "İş Ortaklıklarındaki Paylar" Satın Alma Yönteminin Uygulanması Hakkında Kapsamlı Değişiklik	
• UMS 23, "(Revize) Borçlanma Maliyetleri" Doğrudan Giderleştirmeyi Engelleyen Kapsamlı Değişiklikler	1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
• UMS 27, "Konsolide ve Solo Finansal Tablolar" UFRS'lerin İlk Kez Uygulanmasında Yatırım Maliyetlerine İlişkin Değişiklik	1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
• UMS 1, "Finansal Tabloların Sunumu"	
• UMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" Geri Satın Alma Opsiyonlu Finansal Araçlar ve Nakde Çevrilmelerinde Doğacak Yükümlülüklerin Açıklanması Hakkında Değişiklik	1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
UMS 1, "Finansal Tabloların Sunumu" Doğrudan Öz kaynağa Kaydedilen Net Gelir Tablosu Gerekliliğine İlişkin Kapsamlı Değişiklikler	1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
• UMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemlere İlgili Değişiklikler	1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket yöneticileri, yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağını düşünmektedir.

### 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.

#### 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 değerlerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 söz konusu özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilmektedir. Bunun dışında kalan bütün borçlanma maliyetleri oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

### 2.5.6 Finansal Araçlar:

#### Finansal varlıklar

Finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Varlıklar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı yapılmak suretiyle 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.

#### Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin 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 yer alan 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.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan veya (c) kredi ve alacak olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kâr veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kâr/zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değeri düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

### 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 değeri 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.

## 31 Aralık 2008 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.

### 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.

### 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 çevrilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil/tehdyelerinden 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 arttırabilmektedirler. 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.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 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.

#### 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 sermaye 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. Bu gayrimenkullerin dışındaki, Şirket'in kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ile gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

#### 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 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

#### 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.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder.

#### 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.

Hazır değerler, 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 riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

#### 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.

### 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 işteklere 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.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen müştereken yönetime tabi işletmelerin özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

<b>Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.</b>	<b>31 Aralık 2008</b>	<b>31 Aralık 2007</b>
Aktif toplamı	5.115.472	6.399.581
Pasif toplamı	2.801.536	4.629.571
<b>Net varlıklar</b>	<b>2.313.936</b>	<b>1.770.010</b>

	<b>1 Ocak-31 Aralık 2008</b>	<b>1 Ocak-31 Aralık 2007</b>
Satışlar	36.351.936	33.108.556
Maliyetler (-)	33.236.060	31.061.030
Net dönem kârı	943.908	972.784

### 5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup Türkiye'de ve sadece gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösterdiği için finansal bilgilerini bölümlere göre raporlamamıştır.

### 6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<b>31 Aralık 2008</b>	<b>31 Aralık 2007</b>
	<b>TL</b>	<b>TL</b>
Kasa	7.116	6.191
Vadesiz mevduat	435.251	130.185
Vadeli mevduat	84.100.851	97.912.091
Yatırım fonları	1.591.081	4.233.915
Ters repo işlemlerinden alacaklar	69.659	128.472
	<b>86.203.958</b>	<b>102.410.854</b>

<b>Vadeli Mevduat:</b>			<b>31 Aralık 2008</b>
<b>Para cinsi</b>	<b>Faiz oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>TL</b>
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
			<b>84.100.851</b>

<b>Vadeli Mevduat:</b>			<b>31 Aralık 2007</b>
<b>Para cinsi</b>	<b>Faiz oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>TL</b>
ABD Doları	%4,20 - %4,45	Ocak-Mart 2008	75.319.067
Euro	%3,75	Ocak-Mart 2008	22.593.024
			<b>97.912.091</b>

	<b>31 Aralık 2008</b>		<b>31 Aralık 2007</b>	
	<b>Maliyet</b>	<b>Makul Değeri</b>	<b>Maliyet</b>	<b>Makul Değeri</b>
	<b>TL</b>	<b>TL</b>	<b>TL</b>	<b>TL</b>
Yatırım fonları	1.577.167	1.591.081	4.148.752	4.233.914
	1.577.167	1.591.081	4.148.752	4.233.914



# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### Ters repo işlemlerinden alacaklar

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2008 TL
TL	%14,11	Ocak 2009	69.569
			<b>69.569</b>

### Ters repo işlemlerinden alacaklar

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2007 TL
TL	%16,12	Ocak 2008	128.472
			<b>128.472</b>

## 7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	16.179.941	18.004.592
	<b>16.179.941</b>	<b>18.004.592</b>

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler olup, makul değerleri ile değerlendirilmiştir. Makul değer 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla İMKB'de bekleyen güncel emirler arasındaki iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

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

31 Aralık 2007			
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
<b>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</b>			
Devlet tahvilleri	17.086.449	18.004.592	18.004.592
	<b>17.086.449</b>	<b>18.004.592</b>	<b>18.004.592</b>

31 Aralık 2008 tarihinde ticari amaçla elde tutulan hazine bonolarının ve devlet tahvillerinin yıllık faiz oranları %15,86 - %17,05 aralığındadır (2007: %23,29 -%15,55 arasında).

## 8. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla finansal borçlar bulunmamaktadır.

## 9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülükler bulunmamaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 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 2008	31 Aralık 2007
	TL	TL
<b>Ticari alacaklar:</b>		
Müşterilerden alacaklar	3.852.872	3.154.496
Alacak Senetleri	422.525	-
Şüpheli ticari alacaklar	231.535	9.864
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(231.535)	(9.864)
	<b>4.275.397</b>	<b>3.154.496</b>
<b>Ticari borçlar:</b>		
Satıcılara borçlar	1.287.717	2.209.093
	<b>1.287.717</b>	<b>2.209.093</b>

Şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	9.864	9.864
Dönem gideri	221.671	-
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>231.535</b>	<b>9.864</b>

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

#### 11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
	TL	TL
<b>Diğer alacaklar:</b>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	91.932	405.925
	<b>91.932</b>	<b>405.925</b>
<b>Diğer borçlar – kısa vadeli</b>		
Alınan depozito ve teminatlar	47.458	39.211
	<b>47.458</b>	<b>39.211</b>
<b>Diğer borçlar – uzun vadeli</b>		
Alınan depozito ve teminatlar	155.499	162.964
Diğer uzun vadeli borçlar (*)	36.000.000	-
	<b>36.155.499</b>	<b>162.964</b>

(\*) 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 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 hasılattan ödenecektir.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borç bulunmamaktadır.

#### 13. STOKLAR

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla stoklar bulunmamaktadır.

#### 14. CANLI VARLIKLAR

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla canlı varlıklar bulunmamaktadır.

#### 15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla devam eden inşaat sözleşmelerine ilişkin varlıklar bulunmamaktadır.

#### 16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar bulunmamaktadır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Ankara İş Kule Binası TL	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi TL	Seven Seas Oteli TL	Maslak Petrol Ofisi Binası TL	Tatilya Eğlence Merkezi TL
<b>Maliyet değeri</b>					
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	126.660.808	339.599.731	90.130.658	46.196.451	15.599.781
Alımlar	1.273.539	126.043	833.564	77.744	-
Değer düşüklüğü/Konusu kalmayan karşılık	(5.890.983)	-	3.458.792	1.050.585	-
Transferler	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi</b>	<b>122.043.364</b>	<b>339.725.774</b>	<b>94.423.014</b>	<b>47.324.780</b>	<b>15.599.781</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>					
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi					
	27.895.808	48.445.635	31.870.658	7.496.451	15.599.781
Dönem gideri	3.327.556	6.890.665	2.982.356	1.128.329	-
Transferler	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi</b>	<b>31.223.364</b>	<b>55.336.300</b>	<b>34.853.014</b>	<b>8.624.780</b>	<b>15.599.781</b>
<b>31 Aralık 2007 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>98.765.000</b>	<b>291.154.096</b>	<b>58.260.000</b>	<b>38.700.000</b>	<b>-</b>
<b>31 Aralık 2008 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>90.820.000</b>	<b>284.389.474</b>	<b>59.570.000</b>	<b>38.700.000</b>	<b>-</b>
<b>31 Aralık 2008 itibarıyla geçerli ekspertiz değeri</b>	<b>90.820.000</b>	<b>366.770.000</b>	<b>59.570.000</b>	<b>38.700.000</b>	<b>-</b>
		Ankara İş Kule Binası TL	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi TL	Seven Seas Oteli TL	Maslak Petrol Ofisi Binası TL
<b>Maliyet değeri</b>					
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi		120.830.780	339.522.713	85.223.326	43.988.505
Alımlar		1.042.426	77.018	578.470	4.247
Çıkışlar		-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-
Diğer Gayrimenkullerden Transferler		-	-	-	-
Değer düşüklüğü/ Konusu kalmayan karşılık		4.787.602	-	4.328.862	2.203.699
<b>31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi</b>		<b>126.660.808</b>	<b>339.599.731</b>	<b>90.130.658</b>	<b>46.196.451</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>					
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi		24.710.780	41.566.627	29.093.326	6.368.505
Dönem gideri		3.185.028	6.879.008	2.777.332	1.127.946
Çıkışlar		-	-	-	-
<b>31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi</b>		<b>27.895.808</b>	<b>48.445.635</b>	<b>31.870.658</b>	<b>7.496.451</b>
<b>31 Aralık 2006 itibarıyla net defter değeri</b>		<b>96.120.000</b>	<b>297.956.086</b>	<b>56.130.000</b>	<b>37.620.000</b>
<b>31 Aralık 2007 itibarıyla net defter değeri</b>		<b>98.765.000</b>	<b>291.154.096</b>	<b>58.260.000</b>	<b>38.700.000</b>
<b>31 Aralık 2007 itibarıyla geçerli ekspertiz değeri</b>		<b>98.765.000</b>	<b>370.840.000</b>	<b>58.260.000</b>	<b>38.700.000</b>

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Mallmarine Alışveriş Merkezi TL	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi TL	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi TL	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi TL	Kanyon Alışveriş Merkezi TL	Real Hipermerket - Cura/CCP Projesi TL	İş Bankası Güneşli Binası TL	İş Bankası Sirkeci Binası TL	Toplam TL
13.378.797 600 (1.551.228) -	19.000.000 - - -	16.240.000 - - -	8.013.357 56.635 - -	113.366.638 937.720 - 804.155	93.089.367 1.523.500 2.377.289 -	- 38.062.500 (81.563) -	- 22.837.500 - -	881.275.588 65.729.345 (637.108) 804.155
<b>11.828.169</b>	<b>19.000.000</b>	<b>16.240.000</b>	<b>8.069.992</b>	<b>115.108.513</b>	<b>96.990.156</b>	<b>37.980.937</b>	<b>22.837.500</b>	<b>947.171.980</b>
2.003.797 354.372 -	1.171.667 380.000 -	1.001.467 324.800 -	494.066 160.888 -	3.509.306 2.408.567 303.377	281.386 3.072.982 -	- 570.937 -	- 342.563 -	139.770.022 21.944.015 303.377
<b>2.358.169</b>	<b>1.551.667</b>	<b>1.326.267</b>	<b>654.954</b>	<b>6.221.250</b>	<b>3.354.368</b>	<b>570.937</b>	<b>342.563</b>	<b>162.017.414</b>
<b>11.375.000</b>	<b>17.828.333</b>	<b>15.238.533</b>	<b>7.519.291</b>	<b>109.857.332</b>	<b>92.807.981</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>741.505.566</b>
<b>9.470.000</b>	<b>17.448.333</b>	<b>14.913.733</b>	<b>7.415.038</b>	<b>108.887.263</b>	<b>93.635.788</b>	<b>37.410.000</b>	<b>22.494.937</b>	<b>785.154.566</b>
<b>9.470.000</b>	<b>22.300.000</b>	<b>18.630.000</b>	<b>12.070.000</b>	<b>253.115.000</b>	<b>122.100.000</b>	<b>37.410.000</b>	<b>22.520.000</b>	<b>1.053.475.000</b>
Tatilya Eğlence Merkezi TL	Solaris Alışveriş Merkezi TL	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi TL	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi TL	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi TL	Kanyon Alışveriş Merkezi TL	Kanyon Ofis Bloğu TL	Real Hipermerket - Cura/CCP Projesi TL	Toplam TL
108.862.837 24.387 (15.216.789) (59.127.273) -	12.837.615 61.685 - -	19.000.000 - - -	16.240.000 - - -	8.013.357 - - -	110.587.081 2.779.557 - -	41.936.227 1.037.794 (42.974.021) -	- 489.533 - 59.127.273 33.472.561	907.042.441 6.095.117 (58.190.810) - 33.472.561
<b>15.599.781</b>	<b>13.378.797</b>	<b>19.000.000</b>	<b>16.240.000</b>	<b>8.013.357</b>	<b>113.366.638</b>	<b>-</b>	<b>93.089.367</b>	<b>881.275.588</b>
17.462.837 2.575.174 (4.438.230)	1.657.615 346.182 -	791.667 380.000 -	676.667 324.800 -	333.793 160.273 -	1.279.789 2.229.517 -	486.045 416.207 (902.252)	- 281.386 -	124.427.651 20.682.853 (5.340.482)
<b>15.599.781</b>	<b>2.003.797</b>	<b>1.171.667</b>	<b>1.001.467</b>	<b>494.066</b>	<b>3.509.306</b>	<b>-</b>	<b>281.386</b>	<b>139.770.022</b>
<b>91.400.000</b>	<b>11.180.000</b>	<b>18.208.333</b>	<b>15.563.333</b>	<b>7.679.564</b>	<b>109.307.292</b>	<b>41.450.182</b>	<b>-</b>	<b>782.614.790</b>
<b>-</b>	<b>11.375.000</b>	<b>17.828.333</b>	<b>15.238.533</b>	<b>7.519.291</b>	<b>109.857.332</b>	<b>-</b>	<b>92.807.981</b>	<b>741.505.566</b>
<b>-</b>	<b>11.375.000</b>	<b>22.300.000</b>	<b>18.630.000</b>	<b>12.070.000</b>	<b>259.925.000</b>	<b>-</b>	<b>105.000.000</b>	<b>995.865.000</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Grup'un 31 Aralık 2008 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, grup ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 2008 Aralık ayı içerisinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi 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.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 62.573.973 TL (31 Aralık 2007: 57.661.509 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 41.954.669 TL'dir (31 Aralık 2007: 57.661.509 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Makina ve Ekipman TL	Taahhütler TL	Demirbaşlar TL	Yapılmakta Olan Yatırımlar TL	Diğer Gayrimenkuller (*) TL	Toplam TL
<b>Maliyet değeri</b>						
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)
<b>31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi</b>	<b>329.358</b>	<b>85.637</b>	<b>833.355</b>	<b>17.830</b>	<b>62.023.366</b>	<b>63.289.546</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>						
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)
<b>31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi</b>	<b>107.404</b>	<b>22.128</b>	<b>387.463</b>	<b>5.566</b>	<b>-</b>	<b>522.561</b>
<b>31 Aralık 2007 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>29.808</b>	<b>95.807</b>	<b>911.741</b>	<b>8.257</b>	<b>23.203.418</b>	<b>24.249.031</b>
<b>31 Aralık 2008 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>221.954</b>	<b>63.509</b>	<b>445.892</b>	<b>12.264</b>	<b>62.023.366</b>	<b>62.766.985</b>
<b>Maliyet değeri</b>						
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi	91.046	49.809	1.080.814	22.515	70.231.724	71.475.908
Alımlar	26.756	88.927	300.658	27.286	29.677.328	30.120.955
Çıkışlar	(3.218)	-	(2.713)	(39.493)	(39.988.032)	(40.033.456)
Transferler	-	-	-	-	(33.472.561)	(33.472.561)
Değer düşüklüğü/ konusu kalmayan karşılık	-	-	-	-	(3.245.041)	(3.245.041)
<b>31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi</b>	<b>114.584</b>	<b>138.736</b>	<b>1.378.759</b>	<b>10.308</b>	<b>23.203.418</b>	<b>24.845.805</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>						
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi	83.652	25.383	276.698	343	-	386.076
Dönem gideri	4.342	17.546	193.033	1.708	-	216.629
Çıkışlar	(3.218)	-	(2.713)	-	-	(5.931)
<b>31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi</b>	<b>84.776</b>	<b>42.929</b>	<b>467.018</b>	<b>2.051</b>	<b>-</b>	<b>596.774</b>
<b>31 Aralık 2006 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>7.394</b>	<b>24.426</b>	<b>804.116</b>	<b>22.172</b>	<b>70.231.724</b>	<b>71.089.832</b>
<b>31 Aralık 2007 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>29.808</b>	<b>95.807</b>	<b>911.741</b>	<b>8.257</b>	<b>23.203.418</b>	<b>24.249.031</b>

(\*) Diğer gayrimenkuller, UMS 40 uyarınca gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte ve geliştirilmekte olan gayrimenkuller olup, inşaat ve geliştirme prosedürü tamamlanıncaya kadar Maddi Duran Varlıklar kısmında yer alan hükümlere tabidir. Diğer gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	31 Aralık 2008 TL	31 Aralık 2007 TL
<b>Diğer gayrimenkuller</b>		
İstanbul, Beşiktaş, I. Bölge 81 pafta, 981 ada,572-629-630-631 nolu parseldeki arsa bedeli	18.687.546	18.687.546
İş Kulesi giderleri	873.109	868.415
Üsküdar projesi bedeli	21.735.311	19.701.656
Büyükçekmece Beylikdüzü 21 ada 106 parsel bedeli	5.772.090	5.722.840
İzmir projesi giderleri	1.437.456	231.830
Kartal projesi giderleri	37.085.198	-
Diğer	270.000	119.216
	<b>85.860.710</b>	<b>45.331.503</b>
Değer düşüklüğü karşılığı (-)	(23.837.344)	(22.128.085)
<b>Toplam</b>	<b>62.023.366</b>	<b>23.203.418</b>

### Değer Düşüklüğü Karşılığı Hareketi:

1 Ocak açılış bakiyesi	(22.128.085)	(18.883.044)
Dönem gideri	(1.709.260)	(3.267.125)
Konusu kalmayan karşılık	-	22.084
<b>31 Aralık kapanış bakiyesi</b>	<b>(23.837.345)</b>	<b>(22.128.085)</b>

### 19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Bilgisayar Programları TL	Toplam TL
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	245.576	245.576
Alımlar	217.502	217.502
<b>31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi</b>	<b>463.078</b>	<b>463.078</b>
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	177.523	177.523
Dönem gideri	47.393	47.393
<b>31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi</b>	<b>224.916</b>	<b>224.916</b>
<b>31 Aralık 2007 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>68.053</b>	<b>68.053</b>
<b>31 Aralık 2008 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>238.162</b>	<b>238.162</b>
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi	217.823	217.823
Alımlar	27.753	27.753
<b>31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi</b>	<b>245.576</b>	<b>245.576</b>
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi	146.810	146.810
Dönem gideri	30.713	30.713
<b>31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi</b>	<b>177.523</b>	<b>177.523</b>
<b>31 Aralık 2006 itibarıyla Net Defter Değeri</b>	<b>71.013</b>	<b>71.013</b>
<b>31 Aralık 2007 itibarıyla Net Defter Değeri</b>	<b>68.053</b>	<b>68.053</b>



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 20. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır).

#### 21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır).

#### 22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2008 TL	31 Aralık 2007 TL
Borç karşılıkları	116.503	30.668
Dava karşılıkları	107.653	
	<b>224.156</b>	<b>30.668</b>
Verilen teminat mektupları	10.136.769	7.764.379
	<b>10.136.769</b>	<b>7.764.379</b>

Verilen teminat mektuplarının önemli bir kısmı CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'ye üst hakkı verme vaadi sözleşmesi kapsamında verilen 6.500.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

#### 23. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır)

#### 24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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 2008 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.173,18 TL (2007: 2.030,19 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 2008 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,4 enflasyon ve %12 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %6,26 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2007: %5,71). 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 2009 tarihinden itibaren geçerli olan 2.260,05 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak-31 Aralık 2008	1 Ocak-31 Aralık 2007
1 Ocak itibarıyla karşılık	185.879	139.993
Hizmet maliyeti	104.565	37.892
Faiz maliyeti	10.650	7.994
Ödenen tazminatlar	(107.453)	-
<b>31 Aralık itibarıyla karşılık</b>	<b>193.641</b>	<b>185.879</b>

#### 25. EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır).

#### 26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<b>Diğer dönen varlıklar:</b>	<b>31 Aralık 2008</b>	<b>31 Aralık 2007</b>
Gelecek aylara ait giderler	1.409.538	1.152.001
İş avansları	323.941	297.406
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	940.346	377.108
Gelir tahakkukları	361.303	305.821
İndirilecek KDV	-	-
Diğer dönen varlıklar	-	95.026
	<b>3.035.128</b>	<b>2.227.362</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>	<b>2.876</b>	<b>1.496</b>
	<b>2.876</b>	<b>1.496</b>
<b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler:</b>	<b>31 Aralık 2008</b>	<b>31 Aralık 2007</b>
Alınan avanslar (*)	9.907.835	7.764.379
Gelecek aylara ait gelirler (**)	4.487.481	4.154.193
Ödenecek vergi ve fonlar	454.250	727.452
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	345
	<b>14.849.566</b>	<b>12.646.369</b>

(\*) Şirket portföyünde yer alan, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, 2. Bölge Beylikdüzü Mahallesi 243DN2B, 244DN3C Pafta, 21 Ada, 101, 106, 107 parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerinde CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine tapuda bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı verme vaadi kurulması işlemi tamamlanmış ve üst hakkı verme vaadi karşılığında ilk taksit bedeli olan 6.500.000 ABD Doları tahsil edilerek alınan sipariş avansları hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

(\*\*) Şirket'in gelecek aylara ait gelirler bakiyesi, cari dönemde 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.

## 31 Aralık 2008 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 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	31 Aralık 2008		31 Aralık 2007	
	(%)	TL	(%)	TL
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
<b>Tarihi değerle sermaye</b>	<b>100</b>	<b>450.000.000</b>	<b>100</b>	<b>450.000.000</b>
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
<b>Tarihi değerle sermaye</b>	<b>100</b>	<b>100.000</b>	<b>100</b>	<b>100.000</b>

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 Yeni 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 2008	31 Aralık 2007
Yasal yedekler	5.831.268	3.024.728
	<b>5.831.268</b>	<b>3.024.728</b>

Türk Ticaret Kanunu (TTK)'nin 466.maddesine göre işletmeler ticari (safi) kârın %5 ini ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar birinci yasal yedek olarak ayırırlar.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 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 2008	31 Aralık 2007
Olağanüstü yedekler	3.818.515	3.818.515
Özel yedekler - Gerçekleşmemiş sermaye kazançları	939.024	1.255
Geçmiş yıl kâr zararları	159.549.394	130.851.467
	<b>164.306.933</b>	<b>134.671.237</b>

Özel yedekler, SPK'nın Seri: IV No: 27 sayılı Tebliği uyarınca 2007 yılı kârının hesaplanmasında gerçekleşmemiş sermaye kazancı olarak yedeklere aktarılan 939.024 TL'den oluşmaktadır.

#### Kâr Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem kârı 51.731.853 TL (31 Aralık 2007: 50.710.280) ve kâr dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 164.306.933 TL'dir (31 Aralık 2007: 134.671.237 TL).

#### 28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

(a) Satış gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
Kira gelirleri	62.573.973	57.661.509
Aidat ve hizmet gelirleri	18.123.545	16.518.793
Gayrimenkul satış gelirleri	-	138.522.477
Diğer gelirler	186.321	123.935
	<b>80.883.839</b>	<b>212.826.714</b>

#### (b) Satışların maliyeti

Amortisman giderleri	(22.099.577)	(20.762.184)
Sigorta giderleri	(1.692.365)	(1.676.157)
İşletme giderleri	(17.824.492)	(17.012.372)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.952.172)	(3.634.086)
Satılan Gayrimenkul Maliyetleri	-	(82.341.422)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü	(9.258.336)	(22.210.504)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	6.911.970	11.821.744
Diğer	(663.563)	(348.699)
	<b>(46.578.535)</b>	<b>(136.163.680)</b>

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

Genel yönetim giderleri	(5.066.383)	(4.183.709)
	<b>(5.066.383)</b>	<b>(4.183.709)</b>

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 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 (-)

Personel ücret ve giderleri	(3.000.981)	(2.061.886)
Amortisman ve itfa payları	(167.050)	(168.011)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.144.900)	(690.845)
Sermaye artırım giderleri	-	(311.158)
Vergi, resim ve harç giderleri	(278.467)	(103.255)
Diğer	(474.985)	(848.554)
	<b>(5.066.383)</b>	<b>(4.183.709)</b>

### 31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren dönemlere ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

D diğer faaliyetlerden gelir ve Kârlar	1 Ocak-31 Aralık 2008	1 Ocak-31 Aralık 2007
Hurda satış kârları	7.650	588.024
Diğer	146.036	764.615
	<b>153.686</b>	<b>1.352.639</b>

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren dönemlere ait diğer faaliyetlerden giderin detayı aşağıdaki gibidir:

#### D diğer faaliyetlerden gider ve zararlar (-)

Tatilya projesi sabit kıymet satış zararları	-	(9.455.944)
Diğer	(444.699)	(614.420)
	<b>(444.699)</b>	<b>(10.070.364)</b>

### 32. FİNANSAL GELİRLER

#### Finansal gelirler

Banka mevduatı faiz gelirleri	4.110.829	2.386.456
Menkul kıymet alım-satım kârı	2.978.379	615.074
Kur farkı geliri	19.467.622	2.166.169
Finansal varlık değer artışları	962.830	939.024
	<b>27.519.660</b>	<b>6.106.723</b>

### 33. FİNANSAL GİDERLER

#### Finansal giderler

Kur farkı gideri	(3.240.418)	(14.801.193)
Menkul kıymet satış zararı	(918)	-
	<b>(3.241.336)</b>	<b>(14.801.193)</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır).

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

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<b>Vergi karşılığı:</b>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	117.578	123.671
Peşin ödenen vergi ve fonlar	(95.386)	(96.546)
	<b>22.192</b>	<b>27.125</b>
<b>Vergi gideri:</b>	<b>1 Ocak -31 Aralık 2008</b>	<b>1 Ocak -31 Aralık 2007</b>
Cari kurumlar vergisi karşılığı	117.578	123.671
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	13.420	1.223
	<b>130.998</b>	<b>124.894</b>
<b>Ertelenmiş vergi (varlıklar)/yükümlülükleri:</b>	<b>31 Aralık 2008</b>	<b>31 Aralık 2007</b>
Maddi varlıkların amortisman/diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	10.298	5.448
Kıdem tazminatı karşılıkları	(2.705)	(5.988)
Alacak ve borç reeskontları	3.211	3.800
Gider tahakkukları	-	-
<b>Ertelenmiş vergi (aktif)/yükümlülüğü</b>	<b>10.804</b>	<b>3.260</b>

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 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %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 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
<b>Vergi karşılığının mutabakatı:</b>		
Müşterek yönetime tabi ortaklığın vergi öncesi kârı içerisindeki Şirket'in payı	602.952	611.288
Hesaplanan vergi %20 (2007: %20)	120.590	122.258
- kanunen kabul edilmeyen giderler	5.229	2.636
- vergiye tabi olmayan farklar	5.179	-
<b>Vergi</b>	<b>130.998</b>	<b>124.894</b>

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 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 2008	1 Ocak – 31 Aralık 2007
	TL	TL
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	450.000.000	450.000.000
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	53.095.234	54.942.236
Hisse başına kazanç	0,1180	0,1221
Seyreltilmiş hisse başına kazanç	0,1180	0,1221

### 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 2008	31 Aralık 2007
<b>Türkiye İş Bankası'ndaki mevduatlar</b>		
Vadesiz mevduat	433.264	126.607
Vadeli mevduat	84.100.851	97.912.091
	<b>84.534.115</b>	<b>98.038.698</b>

Grup bilanço tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası'ndan toplam 6.500.000 USD (31 Aralık 2007: 6.500.000 USD) ve 291.168 TL (31 Aralık 2007: 225.620 TL) tutarında teminat mektubu almıştır.

	31 Aralık 2008			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	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	566	107.582	3.574	-
	<b>9.527.430</b>	<b>107.582</b>	<b>989.418</b>	<b>-</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2008			
	Alımlar	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	4.610.500	9.536.588	225.614
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.415.438	-	2.830.969	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	1.888.223	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	140.795	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	689.695	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	983.372	-	1.132.502	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1.328.148	-
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	9.075.791	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	52.840	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	106.140	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	4.608	16.258
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	22.701	301.692	54.920
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	-	-	127.680	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	412.761	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	-	40.431	-
	<b>2.398.810</b>	<b>4.633.201</b>	<b>27.668.863</b>	<b>296.792</b>

#### 31 Aralık 2007

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	67.661	-	-	-
Soft Tech Araştırma Geliştirme A.Ş.	20.955	-	-	-
T İş Bankası A.Ş.	6.988.200	-	-	-
İş Net A.Ş.	-	-	1.754	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	-	516.059	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	-	29.381	-
T.İŞ Bankası Kültür Yayınları Ltd. Şti.	-	-	15.930	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	27.717	-
Diğer	-	-	509	-
	<b>7.076.816</b>	<b>-</b>	<b>591.350</b>	<b>-</b>



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1 Ocak - 31 Aralık 2007				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	2.666.308	5.686.847	202.588
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.318.878	-	2.584.278	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	1.743.206	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	138.412	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	678.616	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	901.337	-	1.167.250	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1.311.870	13.125
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	9.125.999	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	52.367	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	104.513	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	4.717	42.709
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	13.365	296.502	11.294
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	-	-	123.366	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	428.012	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	-	15.484	-
	<b>2.220.215</b>	<b>2.679.673</b>	<b>23.461.439</b>	<b>269.716</b>

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	827.292	583.783
Kıdem tazminatı karşılığı	46.041	36.904
	<b>873.333</b>	<b>620.687</b>

### 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.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 çalışmak 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.

### b.1) Kredi riski yönetimi

#### Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2008	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
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)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- 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.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 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

31 Aralık 2007	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	7.076.816	3.154.496	-	405.925	98.042.276	4.362.386
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	249.056	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.076.816	2.145.379	-	-	98.042.276	4.362.386
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	-	1.009.117	-	405.925	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	120.895	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- 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

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.

Ticari alacaklar, çeşitli sektör ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2008	Ticari Alacaklar	Alacaklar	
		Diğer Alacaklar	Toplam
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
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-	-
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>1.830.732</b>	<b>91.471</b>	<b>1.922.203</b>
<b>Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>615.445</b>	<b>-</b>	<b>615.445</b>

31 Aralık 2007	Ticari Alacaklar	Alacaklar	
		Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	887.176	3.519	212.470
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	79.805	-	79.805
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	31.218	402.405	433.624
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	10.918	-	10.918
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-	-
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>1.009.117</b>	<b>405.925</b>	<b>736.817</b>
<b>Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>120.895</b>	<b>-</b>	<b>120.895</b>

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 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 2008		31 Aralık 2007	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminat mektupları	553.942	553.942	95.274	95.274
Mevduat blokajı	19.950	19.950	12.568	12.568
Nakit depozitolar	41.553	41.553	13.053	13.053
	<b>615.445</b>	<b>615.445</b>	<b>120.895</b>	<b>120.895</b>

#### 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.

#### 31 Aralık 2008

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan 3-12 1-5 yıl 5 yıldan			
			kısa (I)	ay arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
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	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>38.432.634</b>	<b>38.432.634</b>	<b>2.277.135</b>	<b>-</b>	<b>36.155.499</b>	<b>-</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 31 Aralık 2007

Sözleşme uyarınca vadeler	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)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	-	-	-	-	-	-
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	2.800.443	2.800.443	2.800.443	-	-	-
Diğer borçlar	162.964	162.964	-	-	162.904	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>2.963.407</b>	<b>2.963.407</b>	<b>2.800.443</b>	<b>-</b>	<b>162.904</b>	<b>-</b>

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 de 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.

## 31 Aralık 2008 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 2008					
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Euro	Yen	GBP	Diğer
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 varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-	-

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2007

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Euro	Yen	GBP	Diğer
1. Ticari Alacak	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	97.986.847	64.732.396	13.210.750	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	7.210.414	6.228.900	9.130	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	105.257.261	70.961.296	13.219.880	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	105.257.261	70.961.296	13.219.880	-	-	-
10. Ticari Borçlar	6.687	-	-	-	2.875	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	7.621.706	6.530.185	-	-	6.879	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	7.628.393	6.530.185	-	-	9.754	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	7.628.393	6.530.185	-	-	9.754	-
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	97.628.868	64.431.111	13.219.880	-	(9.754)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	90.358.454	58.202.211	13.210.750	-	(9.754)	-
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.

### 31 Aralık 2008 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 yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	31 Aralık 2008	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değerlenmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.626.497	(2.626.497)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>2.626.497</b>	<b>(2.626.497)</b>
Euro'nun TL Karşısında %10 Değerlenmesi Halinde:		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.296.009	(2.296.009)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>2.296.009</b>	<b>(2.296.009)</b>
	31 Aralık 2007	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değerlenmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	7.504.292	(7.504.292)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>7.504.292</b>	<b>(7.504.292)</b>
Euro'nun TL Karşısında %10 Değerlenmesi Halinde:		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.260.864	(2.260.864)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>2.260.864</b>	<b>(2.260.864)</b>

#### 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. Şirketin faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır

Şirket'in bilançosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2008 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 2008 tarihi itibarıyla 140.862 TL azalış veya 151.596 TL artış oluşmaktadır. (2007: 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 92.578 TL azalış veya 109.633 TL artış oluşmaktadır).

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>			
Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı		
	Kâr/Zarara Yansıtılan Varlıklar	17.840.681	22.366.979
	Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler		-	-
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>			
Finansal Varlıklar		-	-
Finansal Yükümlülükler		-	-

### 39. FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

31 Aralık 2008	Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve Alacaklar	İtfa edilmiş gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>							
Nakit ve nakit benzerleri	-	86.203.668	-	-	86.203.668	86.203.668	6
Finansal yatırımlar	16.179.941	-	-	-	16.179.941	16.179.941	7
Ticari alacaklar	-	-	4.275.397	-	4.275.397	4.275.397	10
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	9.635.012	-	9.635.012	9.635.012	37
Diğer finansal varlıklar	-	-	91.932	-	91.932	91.932	11
<b>Finansal yükümlülükler</b>							
Ticari borçlar	-	-	-	1.287.717	1.287.717	1.287.717	10
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	989.418	989.418	989.418	37
<b>31 Aralık 2007</b>							
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	-	102.410.854	-	-	102.410.854	102.410.854	6
Finansal yatırımlar	18.004.592	-	-	-	18.004.592	18.004.592	7
Ticari alacaklar	-	-	3.154.496	-	3.154.496	3.154.496	10
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	7.076.816	-	7.076.816	7.076.816	37
Diğer finansal varlıklar	-	-	405.925	-	405.925	405.925	11
<b>Finansal yükümlülükler</b>							
Ticari borçlar	-	-	-	2.209.093	2.209.093	2.209.093	10
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	591.350	591.350	591.350	37

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Standart vade ve koşullarda, aktif likit bir piyasada işlem gören finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri kote edilmiş piyasa fiyatı üzerinden belirlenir.
- Türev araçları haricindeki diğer finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri genel kabul görmüş fiyatlama modelleri çerçevesinde belirlenir. Söz konusu modeller, gözlemlenebilen veri piyasa işlemlerinden kaynaklanan fiyatları esas alan indirgenmiş nakit akımlarını temel alır.

### 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

#### Geçmiş Yıl Mali Tablolarnın Yeniden Düzenlenmesi

Grup, Seri XI No 29 sayılı Tebliğ'e uyumlu olarak finansal tablolarını 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere uygulamıştır. Seri XI No 29 sayılı Tebliğ'e uyumlu olmak açısından 1 Ocak 2007 tarihinden itibaren muhasebe politikalarında gerekli değişiklikler yapmıştır.

Grup ayrıca Seri XI No 29 sayılı Tebliğ'e uyumlu olarak finansal tablolarını hazırlarken, finansal tabloların kalemlerinin gösterimi ve sınıflandırılması değiştiğinden dolayı karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tablolarını da buna uygun olarak yeniden sınıflandırmıştır. Buna göre önceki yıl finansal tablolarına yapılan sınıflamalar aşağıdaki tabloda verilmiştir:

A Likiditesi yüksek yatırım fonlarının nakit ve nakit benzerleri hesabına sınıflanması	4.233.915
B Peşin ödenen vergiler ve verilen avansların diğer dönen varlıklara sınıflanması	(769.540)
C Diğer finansal yükümlülüklerin ve alınan avansların diğer kısa vadeli yükümlülüklerle sınıflanması	8.461.334
D Özel yedekler ve olağanüstü yedeklerin geçmiş yıl kârlarına sınıflanması	3.872.610

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 Aralık 2008 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2007

Seri XI, No: 25'e göre en son hazırlanan dönem

	Seri XI, No: 25 Sayılı Tebliğ'e uygun hazırlanmış	Notlar	Düzeltilmeler	Seri XI, No: 29 Sayılı Tebliğ'e uygun hazırlanmış
<b>VARLIKLAR</b>				
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>133.280.045</b>		-	<b>133.280.045</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	98.176.939	A	4.233.915	102.410.854
Finansal Yatırımlar	22.238.507	A	(4.233.915)	18.004.592
Ticari Alacaklar	10.231.312		-	10.231.312
Diğer Alacaklar	1.175.465	B	(769.540)	405.925
Diğer Dönen Varlıklar	1.457.822	B	769.540	2.227.362
<b>Cari Olmayan/Duran Varlıklar</b>	<b>765.824.146</b>		-	<b>765.824.146</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	741.505.566		-	741.505.566
Maddi Duran Varlıklar	24.249.031		-	24.249.031
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	68.053		-	68.053
Diğer Duran Varlıklar	1.496		-	1.496
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>899.104.191</b>		-	<b>899.104.191</b>
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>15.543.816</b>		-	<b>15.543.816</b>
Diğer Finansal Yükümlülükler	727.623	C	(727.623)	
Ticari Borçlar	2.839.654	C	(39.211)	2.800.443
Diğer Borçlar	7.764.379	C	(7.725.168)	39.211
Borç Karşılıkları	27.125	C	3.543	30.668
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	-	C	27.125	27.125
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.185.035	C	8.461.334	12.646.369
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>352.103</b>		-	<b>352.103</b>
Diğer Borçlar	162.964		-	162.964
Borç Karşılıkları	185.879		-	185.879
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.260		-	3.260
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>883.208.272</b>		-	<b>883.208.272</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>883.208.272</b>		-	<b>883.208.272</b>
Ödenmiş Sermaye	450.000.000		-	450.000.000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	240.188.930	D	(42.840)	240.146.090
Hisse Senetleri İhraç Primleri	423.981		-	423.981
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	6.854.498	D	(3.829.770)	3.024.728
Geçmiş Yıllar Kâr/Zararları	130.798.627	D	3.872.610	134.671.237
Net Dönem Kârı/Zararı	54.942.236		-	54.942.236
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>899.104.191</b>		-	<b>899.104.191</b>

	Seri XI, No: 25 Sayılı Tebliğ'e göre hazırlanmış	Yatırım fonlarının nakit ve nakit benzerleri hesabına sınıflanması	Seri XI, No: 29 Sayılı Tebliğ'e göre hazırlanmış
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış	74.498.124	3.733.077	78.231.201
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	23.678.815	500.838	24.179.653
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>98.176.949</b>	<b>4.233.915</b>	<b>102.410.854</b>

## İř Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.

İř Kuleleri Kule-2 Kat:9 4. Levent 34330 İstanbul

Telefon: (212) 325 23 50

Faks: (212) 325 23 80

E-posta: info@isgyo.com.tr

