



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
FAALİYET RAPORU 2010

İçindekiler

Kısaca İş GYO	1
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Olağan Genel Kurul Gündemi	2
Genel Kurul Toplantısı ve Katılım	3
Vizyon, Misyon, Hedefler	5
Başlıca Finansal Göstergeler	6
Hisse Senedi Performansı	8
Kilometre Taşları	10
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	12
Genel Müdür'ün Mesajı	18
Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu	24
Üst Yönetim	26
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanı	28
Danışmanlık, Denetim ve Ekspertiz Hizmeti Alınan Firmalar	28
2010 Yılı Faaliyetleri	30
Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Faaliyetleri	32
İş GYO Organizasyon Yapısı Hakkında Kısa Bilgiler	33
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	35
Diğer Konular	36
GYO Faaliyetlerine İlişkin Esaslar	37
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Tablosu	40
Kâr Dağıtım Politikası	74
Kâr Dağıtım Tablosu	75
Denetim Kurulu Raporu	76
Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu	77
Bağımsız Denetim Raporu	87

Kısaca İş GYO

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (İş GYO) 1999 yılında kurulmuştur. Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketi olan İş GYO, Türkiye’de sektörünün öncü şirketlerinden biridir.

İş GYO’nun kiralanabilir portföyü yaklaşık 300.000 m² olup; ofis, perakende ve otel yatırımlarından oluşmaktadır.

İş GYO; güçlü ortaklık yapısı, profesyonel yönetim anlayışı ve yetkin ekibi, çeşitlendirilmiş ve nitelikli gayrimenkul portföyü, finansal açıdan güçlü ve nitelikli kiracı karması, düzenli ve istikrarlı kira geliri ve güvenle özdeşleştirilen güçlü marka değeri ile sektörde önemli bir yere sahiptir.

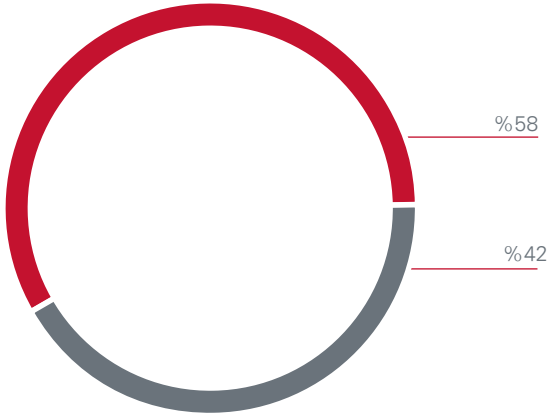
İş GYO, faaliyetlerini, rekabetin her geçen gün yoğunlaştığı bir piyasada Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine uygun olarak sürdürmektedir.

Fitch Ratings tarafından AA+(tur) kredi notuyla değerlendirilen ve 31 Aralık 2010 itibarıyla net aktif büyüklüğü 908 milyon ABD dolarına ulaşan İş GYO’nun hissesi, ISGYO sembolü ile İMKB Hisse Senetleri Piyasası, Kurumsal Ürünler Pazarı’nda işlem görmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Şirket Künyesi

Kuruluş tarihi	6 Ağustos 1999
Çıkarılmış sermayesi	450.000.000 TL
Kayıtlı sermaye tavanı	2.000.000.000 TL
Halka arz tarihi ve halka arz fiyatı	1-3 Aralık 1999/1,4 TL
Şirket merkezi	İstanbul

Sermaye ve Ortaklık Yapısı



- Diğer
- Türkiye İş Bankası A.Ş.

	TL	%
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270	42
Diğer	259.942.730	58
Toplam	450.000.000	100

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket’in sahiplik bazında %42’si halka açıktır.

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

1. Açılış, Başkanlık Divanı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi,
2. 2010 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçiler Raporu ve Bağımsız Denetçi Raporunun okunması ve müzakeresi,
3. 2010 yılı bilanço ve kar-zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. 2010 yılı faaliyet kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetçilerin 2010 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibrası,
6. Ana sözleşmenin 11. ve 19. maddeleri uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçilerin seçilmesi,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin ücretlerinin tespiti,
8. 2010 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında bilgi sunulması,
9. 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.

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

Şirket sermayesini temsil eden 45 milyar adet payın toplam 45 milyar adet oy hakkı bulunmakta olup, A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B Grubu, diğerlerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 oy hakkı vardır. 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 ortakların

- Sahip oldukları paylara ilişkin blokaj mektuplarını,
- Tüzel kişi ortakların, temsille görevlendirdikleri kişiye ait yetki belgelerini

toplantı gününden en az bir hafta önce mesai saati sonuna kadar ileterek, Şirket merkezinden giriş kartı almaları veya vekaletname düzenlemeleri gerekmektedir.

Sona eren hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçiler Raporu ile Bağımsız Denetçi Raporu, Bilanço, Gelir Tablosu, Yönetim Kurulumuzun safi kazancın dağıtımına ilişkin önerisi ile 2010 yılı Olağan Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı Genel Kurul toplantısı tarihinden 21 gün önce, Şirket merkezinde ortakların incelemelerine hazır bulundurulmaktadır.



Vizyon

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

Misyon

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

Hedefler

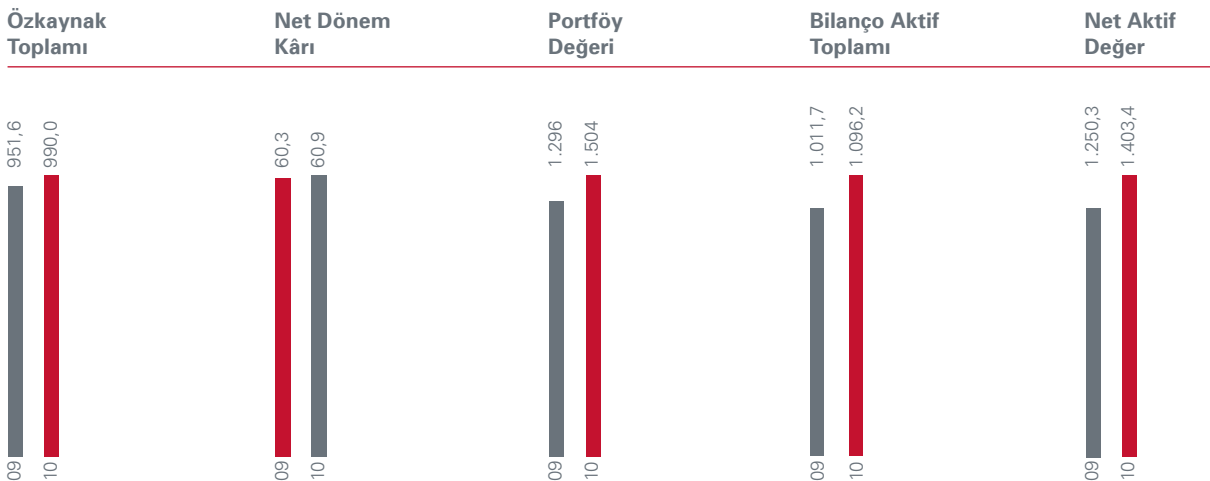
Hissedarlarına en yüksek getiriye kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek. Sektördeki öncü ve lider konumunu koruyup güçlendirmek.

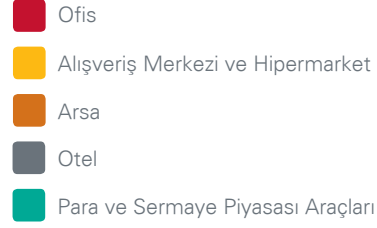
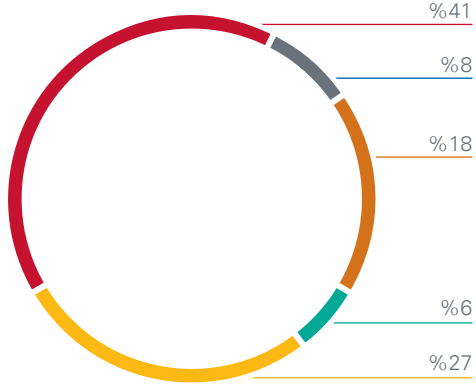
Temel Finansal Büyüklükler

Bilanço kalemleri					
mn TL	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Dönen Varlıklar	32,7	133,3	119,4	145,3	90,2
Duran Varlıklar	853,8	765,8	848,2	866,4	1.006,0
Aktif Toplamı	886,5	899,1	967,6	1.011,7	1.096,2
Kısa Vadeli Yükümlülükler	58,0	15,5	17,4	14,8	21,6
Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,3	0,4	36,4	45,3	84,6
Özkaynak Toplamı	828,3	883,2	913,8	951,6	990,0
Pasif Toplamı	886,5	899,1	967,6	1.011,7	1.096,2
Net Dönem Kârı	48,8	54,9	53,1	60,3	60,9

Finansal Göstergeler					
mn TL	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Satış Gelirleri	59,1	212,8	80,9	88,9	95,5
Satışların Maliyeti	50,2	148,0	46,6	33,1	31,5
Brüt Kâr/Zarar	8,9	64,8	34,3	55,9	64,0
Genel Yönetim Giderleri	3,2	4,2	5,1	5,7	7,1
FVÖK	5,7	60,7	29,2	50,2	56,9
FVAÖK	39,6	81,6	51,5	73,6	80,5
Net Dönem Kârı	48,8	54,9	53,1	60,3	60,9
Brüt Kâr Marjı	%15	%30	%42	%63	%67
FVÖK Marjı	%10	%29	%36	%56	%60
FVAÖK Marjı	%67	%38	%64	%83	%84
Net Kâr Marjı	%83	%26	%66	%68	%64

(mn TL)



Portföy Dağılımı

31 Aralık 2010 tarihli portföy değer tablosuna göre, İş GYO'nun portföy yatırımlarının %41'i ofis %27'si alışveriş merkezi ve hipermarket, %8'i otel, %18'i arsa ve %6'sı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

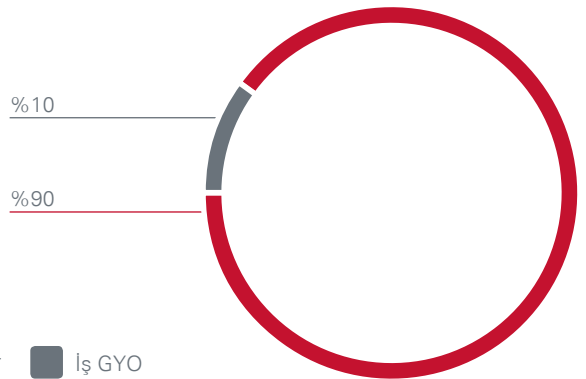
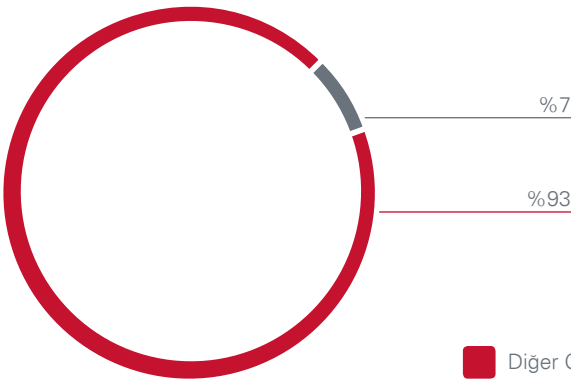
(*) Marmarapark Alışveriş Merkezi Projesinin geliştirileceği İstanbul-Esenyurt 110 no'lu parsel ile ofis projesi gerçekleştirmek üzere satın alınan Taksim Binası arsalar içerisinde gösterilmiştir.

GYO Sektörü Piyasa Değeri Dağılımı

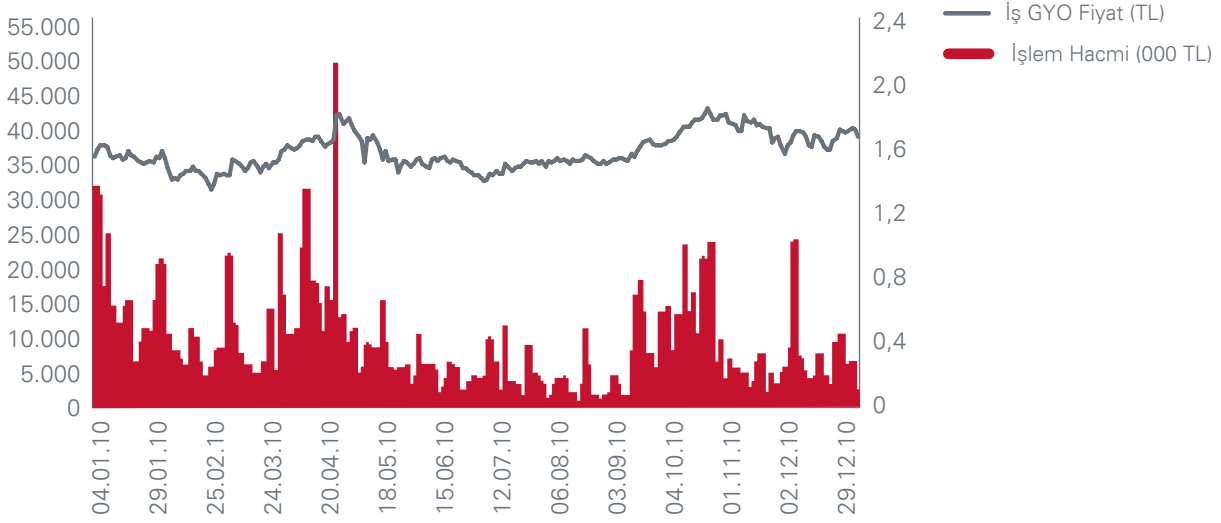
	mn TL	% Payı
İş GYO	792,0	7
Diğer GYO'lar	10.449,2	93
Sektör Toplamı	11.241,2	100

GYO Sektörü Net Aktif Değer Dağılımı

	mn TL	% Payı
İş GYO	1.403,4	10
Diğer GYO'lar	12.504,0	90
Sektör Toplamı	13.907,4	100

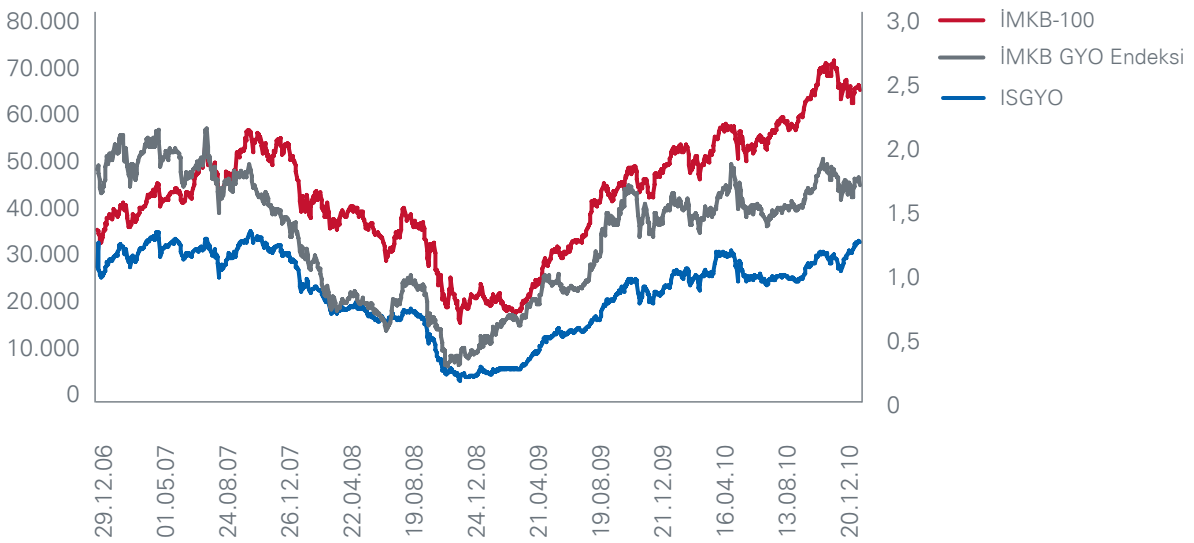


İSGYO 2010 Yılı Günlük İşlem Hacmi ve Fiyat Grafiği



İş GYO 2010 yılı günlük ortalama işlem hacmi 7,3 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup, 2009 yılına göre %70 oranında artış göstermiştir. 2010 yılı sonu kapanış fiyatı 1,76 TL olan İş GYO hisse senedi, yılı 3,12 TL olan pay başı net aktif değerine göre yaklaşık %44'lük bir iskonto ile kapatmıştır.

İMKB-100, İMKB GYO Endeksi ve İSGYO Fiyat Gelişimi



2010 yılında Türk lirası bazında; İMKB 100 Endeksi %25, İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %28 ve İş GYO hisse senedi %10 oranında değer kazanmıştır.

	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Piyasa Değeri (mn TL)	957	774	315	742	792
Piyasa Payı (%)	%45	%24	%27	%26	%7
Borsa Kapanış Fiyatı (TL)	2,9	1,72	0,7	1,65	1,76
Pay Başı Net Aktif Değer (TL)	3,2	2,53	2,61	2,78	3,12
Net Aktif Değere Göre Prim/İskonto (%)	%-9	%-32	%-73	%-41	%-44
Hisse Başına Kâr (TL)	0,1083	0,1221	0,118	0,134	0,135
F/K Oranı	27	14	6	12	13

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

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



2001

- Maslak Binası portföye dahil edildi.
- Antalya Seven Seas Oteli portföye dahil edildi.
- Marmaris Solaris Plaza (Mallmarine) portföye dahil edildi.
- Tatilya Eğlence Merkezi ve çevresindeki 50.000 m²'lik proje arsası portföye dahil edildi.

1999

- 1-3 Aralık 1999 tarihinde şirket halka arz edildi.

1998

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

2005

- İş GYO, Euromoney tarafından "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi Ödülü"ne layık görüldü.

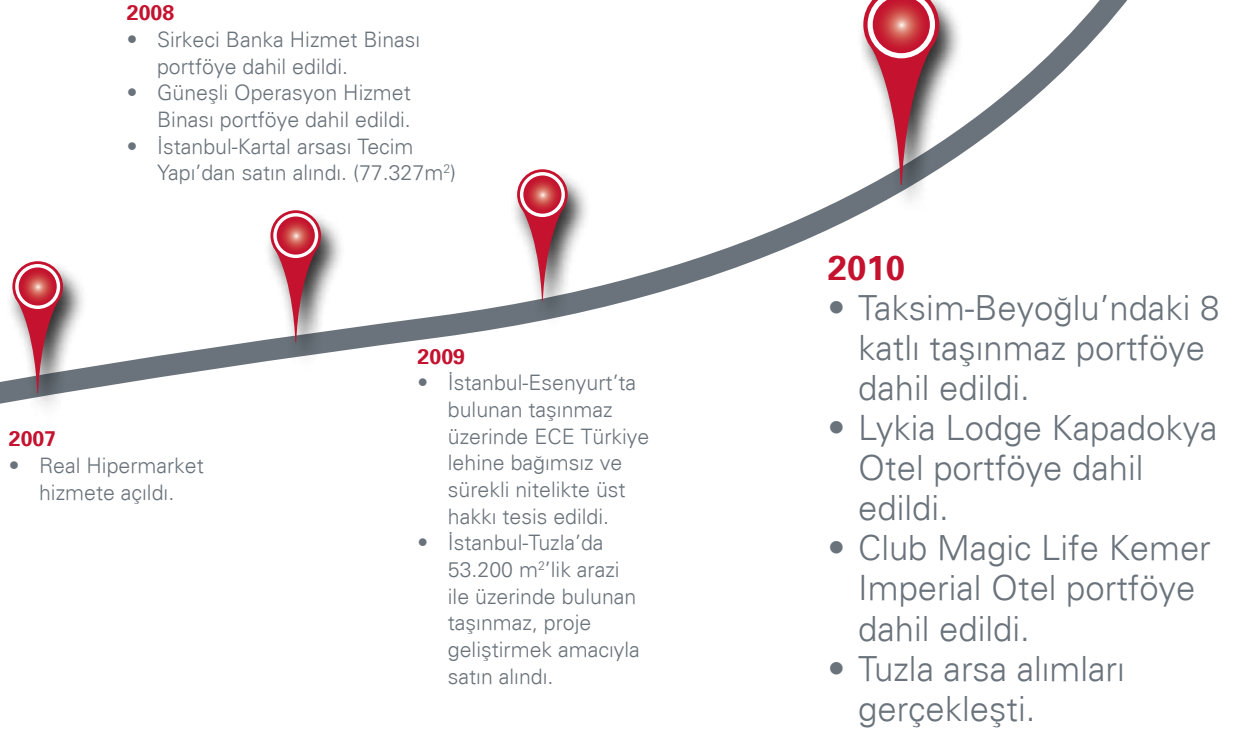
2004

- Ankara Merkez Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- Antalya Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.

2006

- İstanbul-Üsküdar arsası portföye dahil edildi. (32.081m²).
- Türkiye'nin ilk yarı açık alışveriş merkezi olan Kanyon Alışveriş Merkezi açıldı.
- Tatilya ve bitişigindeki arsalar üzerinde alışveriş merkezi geliştirmek isteyen ECE Türkiye ile söz konusu arsaların üst hakkının devredilmesine ilişkin görüşmelere başlandı.
- Kanyon Projesi, mimarlığın Oscar'ı olarak kabul edilen "Cityscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü"nü kazanarak başarısını belgeledi.







İş GYO, risk-getiri dengesini gözeterek yurtiçi ve uluslararası pazarlarda, yatırım fırsatlarını uygun konjonktür ve koşullara paralel en iyi şekilde değerlendirecektir.





Türkiye geliştirmekte olan ülkeler grubunda öne çıkan ülke olarak yılın ilk üç çeyreğinde %8,9'luk büyüme performansı sağlamıştır.

Değerli hissedarlarımız,

Ekonomilerde toparlanma süreci farklı hızlarda seyretmektedir.

2009 yılı değerlendirmelerimizde 2010 yılının bir geçiş ve toparlanma yılı olacağını belirtmiş; merkez bankalarını ve maliye politikalarını yürüten otoritelerin güçlü bir işbirliği içinde olması, önlem paketlerinin senkronize ve koordineli şekilde hayata geçirilmesi sonucunda durgunluk dalgasının öngörülenden daha kısa sürmüş olduğunu özellikle vurgulamıştık.

2010 yılı gerçekten de bir toparlanma dönemi olmuş, ekonomik canlanma ve büyüme süreci işlemeye başlamıştır. Ancak bu süreçte gelişmiş ülkeler, geliştirmekte olan ülkeler kadar hızlı büyüme patikasına geçememişlerdir. Buna ilaveten, Euro bölgesindeki ülkeler en başta olmak üzere gelişmiş ülke ekonomilerinin bir kısmında şimdiye kadar görülmemiş oranda bütçe açıkları ve kamu borçlanması dikkati çekmektedir.

Büyük ölçekli genişletici parasal ve mali tedbirlerin yarattığı likidite bolluğu, adres olarak hızlı toparlanan geliştirmekte olan ülkeleri seçmiş, bu ülkelerin borsa ve varlık değerlerinde kayda değer yükselişler meydana gelmiştir. Bu eğilimden kaynaklanabilecek balon etkileri de olası riskler olarak karşımıza çıkmaktadır. Geliştirmekte olan ülkelere sermaye girişinin artmasıyla bu ülkelerin para birimlerinin güçlenmesi, döviz kuru piyasalarına

müdahaleyi, nihayetinde “döviz kuru savaşlarını” ortaya çıkarmıştır. Dolardaki büyük çaplı değer kaybına karşılık geliştirmekte olan ülkelerin para birimlerinin değerinin artışını engelleme çabaları özellikle 2010 yılı son çeyreğinden itibaren gündemdeki yerini almıştır.

Büyümenin global düzeydeki dengesizliği ve kırılganlığı hala bir tehdit olmaya devam etmektedir. Avrupa ekonomileri başta olmak üzere sürdürülebilirlik konusunda belli problemler yaşanmaktadır. 2011 yılı için perspektif, global düzeyde büyümede yavaşlama olsa da gelişmiş ülkelerde alınan ve alınacak olan ek önlemlerle toparlanma sürecinin devam edeceği yönündedir.

Türkiye kendi grubunda öne çıkan ülkedir.

Türkiye bu ayrışan geliştirmekte olan ülkeler grubunda öne çıkan ülke olarak yılın ilk üç çeyreğinde %8,9'luk büyüme performansı sağlamıştır. İlk iki çeyrek çift basamaklı büyüme oranları ile geçilmiş (%11,8 ve %10,2), üçüncü çeyrekte baz etkisi nispeten ortadan kalkınca büyüme %5,5'e gerilemiştir. 2010 yılı için %7,5 oranında bir uçtan uca büyümenin gerçekleşeceği öngörülmektedir. Devam etmekte olan büyüme başta olmak üzere ve diğer makro ekonomik göstergelerdeki performansımız derecelendirme kuruluşlarının kredi notumuzu iyileştirmesini sağlamıştır.

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Türkiye geçtiğimiz dönemde global risk iştahında gözlemlenen artıştan istifade edebilen öncelikli ülkelerden biri olmuştur. Ülkemiz, bu kriz sırasında, riskli ve yüksek borçlanma oranına sahip olmaması nedeniyle ön plana çıkmıştır. Olağan dönemlerde bu yapı piyasalarda yeteri kadar imkânları değerlendiremeyen, yeterli penetrasyon sağlayamayan bir ekonomiye işaret ederken, kriz dönemleri için güven yaratıcı bir unsur olabilmektedir.

Sermaye girişlerindeki artışa bağlı olarak gelişmekte olan ekonomilerle birlikte Türkiye'de yaşanan değerli yerel para sürecinin de en önemli etkisi dış ticarete ve cari dengede görülmektedir. Bir yandan iç talebin canlanması sonucu oluşan tüketim olgusu, diğer yandan da dış ticaretteki açığa daha fazla teşvik oluşturan kur seviyesi, cari açığı görece önemli bir problem haline getirmiştir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, cari açığın finansman kalitesi ve kompozisyonudur. Doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının payı azalmakta, portföy yatırımlarının ve krediler suretiyle finansmanın payı ise artmaktadır. Bu durum, sürdürülebilirlik bakımından dikkat edilmesi gereken risk unsurlarından biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Sıcak paranın seyri ve kredi genişlemesi karşısında TCMB yılın son döneminde bazı tedbirler almıştır. Fiyat istikrarı için kullanılan faiz oranı aracının yanı sıra finansal kesimi de kontrol edebilmek üzere munzam karşılıklarda oranların artırılması, munzam karşılık oranlarının vadeye bağlı olarak değiştirilmesi gibi likiditeyi daraltıcı uygulamalar söz konusu olmuştur. Artan kredi genişlemesi ve iç taleple beslenen cari açık

olgusunun finansal istikrara bir tehdit oluşturmamasını teminen alınan bu proaktif önlemler, TCMB'nin sadece fiyat istikrarı yerine finansal istikrar gibi daha geniş bir kavramı üstlenmesi ve bu suretle sorumluluklarını genişletmesi açısından önemlidir.

Konuyu, yukarıda sözünü ettiğimiz penetrasyonun azlığı bağlamında irdelersek, TCMB'nin proaktif önlemlerinin sınırlayıcı etkisinin ekonomik canlanmada majör düzeyde olumsuz bir etkiye yol açmayacağı beklentisindeyiz. Örneklendirecek olursak; Türkiye'de toplam kredilerin 2009 yılı itibariyle GSYİH'ye oranı %41 seviyesinde iken AB 27'de bu oran %162'dir. Yine sektörümüzde bu anlamda çok önemli bir gösterge, konut kredilerinin GSYİH içerisindeki oranı Türkiye'de %5, AB 27' de ise %43'tür. Bu veriler, sürecin dikkatli yönetilmesi suretiyle ne kadar mesafe alabileceğimize ve penetre edilebilecek alanlar olduğuna işaret etmektedir.

2011'e girerken...

Cari açık bir risk unsuru olarak önümüzde durmakla beraber bütçe performansı ve mali disiplindeki olumlu tablo ülke itibarı için iyi izlenimler oluşturmaktadır. Bu genel tablo yabancı ilgisini artırırken, ekonomiye olan güven de büyük ölçüde artmıştır. Tüketici güveninde de artış görülmektedir. Sınırlı ölçüde de olsa perakende harcamalarda artış ve iş dünyasının beklentisinde iyileşme söz konusudur. Buna bankacılık sistemindeki sağlıklı büyüme performansını da eklemeliyiz. Kredilerdeki artış aktif kalitesinde iyileşmeyle beraber gerçekleşmekte, sorunlu kredi rasyoları düşmektedir.



Türkiye’de gayrimenkul açısından 2010 yılında önceki yıla oranla hızlı bir gelişme görülmüştür.

Gayrimenkul sektörü de dünyada ve Türkiye’de birbirinden farklı seyrizlemiştir.

Dünya genelinde inşaat ve gayrimenkul sektörleri 2010 yılında olumsuz bir seyrizlemiştir. ABD’de ve Euro bölgesinde inşaat harcamaları düşüş eğilimi göstermiş, ABD’de alınan teşvik önlemleri göstergelere olumlu yansımış olsa da önlemlerin kaldırılmasından sonra iyileşmeler de ortadan kalkmıştır. Ticari gayrimenkul fiyatlarında da gerileme söz konusudur. Ticari gayrimenkul finansmanı ve geri ödemelerinde doğabilecek sıkıntılara dair endişeler de mevcuttur.

Türkiye’de ise gayrimenkul açısından 2010 yılında önceki yıla oranla hızlı bir gelişme görülmüştür. Sektör büyümesi yılın ilk aylarında %8,3 seviyesinde iken 3. çeyrekte %24,6’ya ulaşmıştır. Bunun ardındaki faktörlere baktığımızda faizlerin tarihi anlamda düşük seviyelerde seyri, canlanan iç talep ve konut kredilerine yönelik artan talep ve bunun tamamlayıcısı olarak bankacılık kesimindeki artan risk iştahı dikkat çekmektedir. Mevcut tablo gayrimenkul alımına yönelik kitleyi genişletmektedir. Daha önce satın alma gücü yetersiz kalanların yanı sıra birikimlerini halihazırda cazibesini yitiren geleneksel finansal enstrümanlarda değerlendirenlerin pastayı daha da büyümesi söz konusudur.

Gayrimenkul sektörü, canlanmanın yaygınlığına ve sürdürülebilirliğine yaptığı katkı kadar, yabancı sermaye akışının yönelebileceği alternatif yatırım aracı olarak ekonomik göstergeler üzerindeki olumlu etkisiyle de stratejik öneme sahip bir sektördür. Bu noktada, yabancı sermayenin daha uzun vadeli yatırım tercihi

olarak gayrimenkulü tercih etmesinin cari açığın finansman kalitesine de olumlu etki yaratacağını vurgulamak gerekir.

Merkez Bankası’nın almış olduğu son tedbirler doğrultusunda kredi hacminin daralması ve faiz oranlarının seyrine ilişkin beklentiler piyasalarda “bekle-gör” eğilimini artırmaktadır. Bu iki unsurdan beslenen söz konusu eğilim, mevcut arzları ve piyasaya çıkacak olan halen devam eden projeleri dikkate aldığımızda biraz daha kuvvetlenmektedir. Son olarak seçim sonrası ortaya çıkacak tablo ve derecelendirme kuruluşlarının notlarının seyri de bu bekleyişe etki etmektedir.

Konut satış fiyatları ve kiralarda da bu paralelde genel bir durgunluk hali göstermektedir. Önceki dönemlerde ifade edildiği üzere gayrimenkul fiyatlarında önemli bir iskonto görülmemiştir. Bu defa da doğal olarak sert bir artış beklemenin doğru olmayacağını öngörüyoruz.

Hane halkı harcamalarında izlenen artış sektörümüzün gelişim yönü açısından bize ışık tutmaktadır. 2006 yılında hane halkının yükümlülüklerinin GSYİH’ye oranı %10 iken 2010’un ilk yarısı itibarıyla %16’ya yükselmiştir. Bu verinin ticari gayrimenkul ve konut talebi yanında perakende harcamalar bakımından da önemli olduğu düşünülmektedir. Diğer yandan, yabancı perakendecilerin Türkiye’ye yeniden artan ilgisi söz konusudur. Bu etkenlerin ticari gayrimenkul tarafında yavaşlayan veya ertelenen AVM projelerini canlandırmakta olduğu görülmektedir. 25 adet yeni AVM projesi ile toplam kiralanabilir alan büyüklüğü de 5,96 milyon m²’ye yükselmektedir. Kiralarda

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

kademeli bir artışın yanı sıra yabancı kaynaklı kiralama taleplerinde de bir artış gözlenmektedir. Ekonomideki genel canlanma ve iş dünyasının güveninin artması ofis tarafında da yeni kiralama talepleri artışına işaret etmektedir.

Sektörün geleceğine dair beklentilerimiz olumludur.

Olağanüstü koşullar oluşmadığı ve mevcut durum değişmediği takdirde 2011 yılının, gayrimenkul sektörü ve inşaat sektörü için 2010'dan daha canlı bir yıl olacağını düşünmekteyiz. Konutta düşük faiz olgusundan hareketle kredi imkânlarında çok önemli bir daralma yaşanmayacağını, sektörümüzde hem arz hem de talep tarafında dengeli bir gelişimle fiyatlarda aşırı bir sıçramanın söz konusu olmayacağını öngörüyoruz.

Yine mevcut konjonktürün değişmeden devam ettiği varsayımı doğrultusunda yabancı ilgisinin devam edeceğini, iş dünyasındaki olumlu beklentilere paralel ofis ve AVM yatırımlarında canlanmanın süreceğini tahmin etmekteyiz. Daha seçici, farklılaşmaya ve niş alanlara odaklanmaya dönük projelendirme sürecinin tercih edileceği bir iş ortamının yerleşeceği de öngörülerimiz arasındadır.

Temel göstergeler açısından bakıldığında; 2010-2015 döneminde yıllık ortalama %4,5'lik bir büyüme varsayımıyla konut kredilerinin 124 milyar TL'lik bir büyüklükle gayrisafi hasılanın %7,5'ine ulaşacağı öngörülmektedir. 2009 yılında 208 milyar dolar seviyesinde olan perakende harcamalarında yine

%4,5'lik büyüme varsayımı korunduğunda 2015 yılında 304 milyar dolara ulaşılacağı tahmin edilmektedir.

AVM sektörü incelendiğinde; Türkiye'de AVM'lerdeki kiralanabilir metrekare başına harcama 1.532 Euro seviyesinde iken AB 27'de 4.330 Euro seviyesindedir. Toplam kiralanabilir alanın 2011'de 5,9 milyon m²'den 8 milyon m²'ye ve 2015'te ise 9,7 milyon m²'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir.

İş GYO için bir sıçrama yılı

İş GYO 2010 yılını bir sıçrama yılına yaraşır hareketlilikte geçirmiştir. Satın alma konusunu önemli bir politika önceliği olarak kabul ediyoruz. Yurt içiyle sınırlı olmadan, coğrafya ve yatırım türleri itibarıyla bir çeşitlendirme stratejisi ile iç ve dış ekonomik konjonktüre göre fırsatları değerlendiriyoruz ve değerlendirmeye devam edeceğiz.

Yılın en önemli gelişmesi portföyümüze iki adet turizm tesisi eklememiz ve bu suretle de kira gelirlerimizdeki %6'lık turizm payımızı %11'e çıkartmamızdır. Bu çerçevede yaptığımız iki satın almayla turizm sektöründeki tesis sayımızı üçe çıkartmış bulunmaktayız. Bu alanda yatırım fırsatları için yurt dışı arayışlarımızı da sürdürüyoruz.

Diğer taraftan, Tuzla ile Taksim projelerimiz iş planımıza uygun şekilde devam etmiştir. İzmir ve Altunizade projelerimiz ise bürokratik prosedürler ve yasal süreçler nedeniyle gecikmeli de olsa devam ettirilmektedir. İş GYO'nun temel stratejilerinden biri sürdürülebilir



İş GYO; sektörü, hissedarları ve diğer sosyal paydaşları ile birlikte verimli, kârlı ve istikrarlı büyüme odağını koruyarak çalışmaya ve değer yaratmaya devam edecektir.

kira geliri akışını yüksek tutabilmektir. Şirketimiz, yatırımlarımız sonucunda Aralık 2010 itibarıyla KDV hariç 58,4 milyon dolarlık bir kira geliri potansiyeline sahiptir. 5 yıllık süreçte kira hedefimiz 100 milyon dolar seviyesine ulaşmak, kira gelirlerimizin kompozisyonunu gerek para cinsinden gerekse elde edilen kaynaklar itibarıyla sürdürülebilir performans açısından korumaktır ve çeşitlendirmektir.

2010'da da kârlı bir büyüme performansına imza attık. Şirketimiz sektördeki fırsatları kaçırmadan büyüme ve kârlılık gerekliliklerini de koruyarak, düzenli kâr dağıtma konusunda istikrarlı ve tutarlı bir tutum sergilemektedir.

Şirketimiz güçlü bir mali yapıya ve yüksek bir likiditeye sahiptir. İstikrarlı kira gelirlerimizin yanı sıra kullanabileceğimiz orta ve uzun vadeli dış finansman kaynakları ile de piyasa olanaklarını stratejilerimizle örtüşecek şekilde değerlendirmede, hem satın almalar hem de proje geliştirme tarafında daha da aktif olma imkânını elde edeceğiz.

Grup sinerjimizin katkısı büyüktür.

Köklü kurumsal geleneğimize bağlı olarak, sermaye yapımızda yer alan ve doğrudan temsil imkanı bulan/bulmayan bütün hissedarlarımızın ana hissedarımızla eşit haklara sahip olacağı ve bunu da her anlamda koruyacak bir kurumsal yönetim yaklaşımı taşıyoruz. Şirketimiz ve hissedarlarımız için değer

yaratabileceğimiz faaliyetlerin takipçisi olurken T. İş Bankası Grubu gibi köklü, güçlü, itibarlı ve istikrarı simgeleyen bir gruba üye olmanın oluşturduğu sinerjiden de faydalanıyoruz.

İş GYO önümüzdeki dönemde "sıçramayı" sürdürülebilir yükselişe dönüştürecektir.

İş GYO, önümüzdeki dönemde de risk-getiri dengesini gözeterek yurtiçi ve uluslararası pazarlarda, yatırım fırsatlarını uygun konjonktür ve koşullara paralel en iyi şekilde değerlendirecektir. Şirketimiz; sektörü, hissedarları ve diğer sosyal paydaşları ile birlikte verimli, kârlı ve istikrarlı büyüme odağını koruyarak çalışmaya ve değer yaratmaya devam edecektir.

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

Saygılarımla,

Adnan Bali
Yönetim Kurulu Başkanı



İş GYO kurulduğu günden beri portföy büyüklüğünü, çeşitliliğini ve verimliliğini artırma stratejisi ile faaliyetlerine devam etmektedir.





2010 yılında gelişmiş ülkelerdeki gayrimenkul değerlerinin ve yatırımlarının da durağan bir seyir izlediği görülmektedir.

2011 yılına girerken global ekonomi ve gayrimenkul sektöründe dünya genelinde küçülme

Dünya ekonomisinde iyileşmedeki istikrara ilişkin kaygılar ve riskler halen sürmekte, dolayısıyla henüz net bir görüntü sergilenememektedir.

ABD ve AB Merkez Bankaları tarafından uygulamaya konulan yeni parasal genişleme kararlarına rağmen ekonomik büyümeyi gerçekleştirecek üretim ve talep canlanması sağlanamamakta, AB ülkelerinde kamu borçlarına ilişkin belirsizlik ve riskler sürmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise hızlı ekonomik büyümenin yarattığı ısınma ve finansal balon risklerine karşı daha sıkı para politikası uygulamaları öne çıkmaya başlamıştır.

Öte yandan Türkiye ekonomisi büyüme rakamları öngörülerin üzerinde gerçekleşerek yüksek bir performans göstermiştir. OECD ülkeleri arasında kriz sonrası en çok gelişme gösteren ülke olarak öne çıkan Türkiye'nin ekonomik büyümede elde ettiği olumlu performansa karşın cari açığındaki artış önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunun yanı sıra ülkemize yönelik sermaye akışı kompozisyonunda uzun vadeli doğrudan yatırımların payının giderek azalması endişe verici olup, TCMB'nin finansal istikrara yönelik son kararlarının sonuçları beklenmektedir.

2010 yılında gelişmiş ülkelerin gayrimenkul sektörlerinde iyileşme gerçekleşmemiş, konut finansman sistemlerindeki sıkıntılar, inşaat faaliyetleri ve harcamalarında küçülme devam etmiştir.

ABD ve AB'de ekonomik canlanmanın kalıcı olmayacağına ilişkin endişeler ve bu nedenle yeni önlem ihtiyaçlarının ortaya çıkması gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul piyasasına ilişkin beklentileri de olumsuz etkilemiş olup talebin canlanmasını engellemektedir.

Türkiye'deki umut verici gelişmeler ve güçlenen GYO sektörü

Türkiye ekonomisindeki güçlü büyüme inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemektedir. İnşaat sektörü 2010 yılı üçüncü çeyreğinde %24,6 ile en hızlı büyüyen sektör olmuştur. Özel ve kamu inşaat harcamaları genişlemiştir. Yeni konut faaliyetleri hızlanmış, alınan konut yapı ruhsatları artış göstermiştir.

Genel Müdür'ün Mesajı

Türkiye inşaat sektöründeki büyümenin hızlanmasına paralel olarak sektördeki kredi kullanımında da artış gözlemlenmiştir. Konut kredisi kullanımlarındaki artış yıl genelinde ve özellikle son aylarda hızlanarak sürmüştür.

Konut satış fiyatları ve kiralarda ise durgunluk sürmektedir. Diğer taraftan, tüketici güveninde ve beklentilerindeki iyileşmeye paralel olarak ticari gayrimenkuller alanında, özellikle ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda canlanma görülmektedir.

2010 yılında iç talebin beklentilerin üzerinde canlanması, hane halkı harcamalarındaki hızlı genişleme, faiz oranlarının göreceli olarak düşük seviyelerde oluşması ve önemli bir süre daha düşük kalacağı beklentileri sonucu kriz dönemi ile yavaşlayan ve ertelenen AVM projelerinin de canlanmakta olduğu görülmüştür. Bunlara ilave olarak yabancı perakendecilerin Türkiye'ye olan ilgisinin de yeniden arttığı gözlemlenmiştir. 2010 yılında açılan yeni AVM'ler de canlanmanın net göstergelerinden biridir.

Türkiye ekonomisinde süregelen büyüme ivmesi piyasalara olan güveni ve yabancıların ilgisini artırırken sektörümüz aktörleri için moral kaynağı olmaya devam etmekte, 2011 yılına ilişkin beklentilerimizi de iyileştirmektedir.

Bir diğer sevindirici gelişme ise 2010 yılında 7 yeni GYO'nun halka açılmasıyla İMKB'de işlem gören GYO sayısının 21'e yükselmiş olmasıdır. Bu ivme sektördeki şirketlere daha yüksek kurumsallaşma ve güçlü mali yapılanma açısından olumlu yansımalar sağlayacaktır. Söz konusu 21 GYO'nun toplam piyasa değeri 2010 yılı sonu itibarıyla 11,2 milyar TL'ye, net aktif değeri ise 13,9 milyar TL'ye ulaşmıştır. Önümüzdeki dönemde yeni halka arzlarla güçlenecek olan GYO'ların yatırım hacmi de dikkat çekici boyutlara ulaşacaktır diye düşünüyoruz.

Bu gelişmelere rağmen sektörün gelişimi açısından bir ikilem mevcudiyetini korumaktadır. Şöyle ki, dünyadaki belirli sektörlerde uzmanlaşmaya yönelik GYO yapısının aksine Türkiye'de portföydeki gayrimenkullerin çeşitliliği esas alınmaktadır. Bu yapı, doğru risk yönetimi ve konjonktürel olarak yükselen alt sektörlerdeki fırsatlara hızlı uyum sağlamak açısından önem taşımaktadır. Düzenlemelerin getirdiği gerekliliğe karşın Türkiye'deki GYO'ların da büyük çoğunluğu portföy çeşitliliği bakımından zengin bir yapıya sahip değildir. İş GYO ise bu bağlamda portföy zenginliği ve çeşitliliği ile ayrılmaktadır.



Şirketimizin sektördeki öncü konumunu koruyup güçlendirmek geliştirilen tüm stratejilerimizin temelini oluşturmaktadır.

Stratejilerimizin temeli: “Öncü” konumumuzu korumak.

Şirketimizin sektördeki öncü konumunu koruyup güçlendirmek geliştirilen tüm stratejilerimizin temelini oluşturmaktadır. Bu ana hedefi gerçekleştirmek kurumsallaşma ve ticari başarıdan geçmektedir. İş GYO, yönetici ve çalışanlarınca benimsenmiş kurum kültürüne ve kurumsal yapıya sahiptir. Bu özellik tüm faaliyetlerde, eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirliği öncelikli prensipler olarak algılayan güçlü bir kurumsal yönetim yaklaşımını beraberinde getirmektedir. Diğer taraftan, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek, yüksek kira gelirlerini sürekli kılmak ve sağlam mali yapıyı korumak Şirketimizin ticari başarısının dayanaklarıdır.

İş GYO: Sektörün büyük oyuncularından biri

2010 yılı, Şirketimiz açısından hareketli ve başarılı performans kaydettiğimiz dönemlerden biri olmuştur. Şirketimiz 2010 yılı içinde bir ofis binası ve işletmesi devam eden iki turizm tesisini portföyüne katarak gayrimenkul portföyünü güçlendirmiştir.

2010 yılı sonu itibarıyla İş GYO'nun net aktif değer büyüklüğü 1.403,4 milyon TL, piyasa değeri ise 798 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketimizin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %41'i ofis, %27'si alışveriş merkezi, %8'i otel, %18'i arsa ve %6'sı para ve sermaye piyasası araçları şeklindedir.

Şirketimiz, yüksek kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden yaklaşık 74,4 milyon TL kira geliri ve 7 milyon TL üst hakkı geliri elde etmiştir. Verimli ve kârlı şirket yapısının her daim korunması suretiyle, 2010 yılı itibarıyla net dönem kârımız da 60,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Projelerimizle atağa kalkıyoruz

Şirketimiz 2010 yılı içinde gerek yeni başlattığı gerekse devam eden projeleriyle yakaladığı canlanmayı daha da ileriye taşıma yolunda emin adımlar atmaktadır. Beklentileri yükselten ve gelecek yıllara da damga vuracak projeleriyle gelirlerini yükseltmektedir.

2010 yılında gerçekleştirdiğimiz turizm yatırımlarından ilki, Nevşehir, Uçhisar'da 28.827 m²'lik arsa ve üzerinde yer alan dört yıldızlı Lykia Lodge Kapadokya Otel'in, 6 milyon Euro bedel üzerinden; aynı lokasyonda 11.409 m²'lik arsa vasfındaki taşınmazın ise 1 milyon Euro bedel ile satın alınmasıdır. Gerek coğrafi gerekse sektörel bazda portföy çeşitliliğimizi artıracak olan yatırımın, iç verim oranının %9,89 civarında olmasını bekliyoruz.

Genel Müdür'ün Mesajı

Turizm sektöründeki ikinci yatırımımız ise, Magic Life Kemer Imperial Otel'inin portföye dahil edilmesi ile 2010 yılının sonuna doğru gerçekleşmiştir. Otel'e ait bir taşınmazın mülkiyeti ve başka bir parselin üst hakkı ile birlikte toplam 18.625.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu otelin kira getirisinin yaklaşık %9,4 olacağını öngörüyoruz.

Portföyümüzdeki 5 yıldızlı Seven Seas Oteli'ne ilave olarak yeni yatırımlarımızla birlikte Şirketimizin turizm sektöründeki varlığını güçlendirmiş bulunmaktayız. Turizm konusunda gerek Türkiye'de gerekse dış piyasalardaki fırsatları takip ederek yeni yatırımlar konusunda ilerlemeyi planlamaktayız.

Şirketimiz ayrıca 2010 yılında İstanbul Beyoğlu'nda (Taksim) bulunan gayrimenkulü 8,8 milyon ABD doları bedelle satın almıştır. Bu binayı yıkarak yerine geliştirilecek yeni proje kapsamında banka şubesi ve ofis alanları içerecek bir iş merkezi yapılması planlanmaktadır. 1. sınıf ofis olarak planlanan binanın prestijli şirketlere uzun dönemli kiralanması beklenmektedir. Yıkım sürecinin devam etmekte olduğu projemizin inşaatına 2011'in ikinci yarısında başlamayı hedeflemekteyiz.

2010 yılında ayrıca İstanbul Tuzla'daki iki ayrı parsel 53,6 milyon TL bedelle satın alınmıştır. 1 numaralı parselde geliştirilecek Teknoloji ve Operasyon Merkezi için T. İş Bankası'yla 25 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Aynı parsel ile bitişik konumdaki arsada da ticari üniteleri olan, tamamlayıcı nitelikte karma bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Tuzla'daki Teknoloji ve Operasyon Merkezi projemizin, toplam proje maliyeti üzerinden %8,09 oranında getiri sağlayacağını öngörmekteyiz.

2009 yılında portföye dahil edilen Tuzla arsası (1329 no'lu parsel) üzerinde ise Teknoloji ve Operasyon Merkezi ile sinerji yaratacağına inandığımız bir konut projesi geliştirmeyi planlamaktayız. Gerekli izinlerin alınmasının ardından söz konusu projenin inşaatına 2011 yılı içinde başlanacağını öngörmekteyiz.

İzmir Bayraklı ve İstanbul Altunizade bölgelerinde gerçekleştirmeyi planladığımız karma projeler için yasal prosedürlerin ve idari süreçlerin sonuçlanmasını beklemekteyiz. Bu bölgelerle ilgili güncel gelişme ve değişiklikleri yakından takip etmek suretiyle iş planlarımızı uygun hale getirmekteyiz.



İş GYO 2010 yılı içinde gerek yeni başlattığı gerekse devam eden projeleriyle yakaladığı canlanmayı daha da ileriye taşıma yolunda emin adımlar atmaktadır.

2011'e girerken...

Ekonomik büyümede yakalanan ivme ve Türkiye'nin artan cazibesi 2011 yılı için iyimser beklentileri kuvvetlendirmektedir. Önümüzdeki dönemde devam edeceği öngörülen ekonomik performans, inşaat ve gayrimenkul sektörüne daha da hareketlilik getirecektir. Kriz döneminde ertelenen ya da durdurulan yatırımların yeniden gündeme gelmesi ile bu iki sektör birbirini beslemeyi sürdürecektir.

Konut sektörü arz-talep çerçevesinde gelişmeye devam edecek, her vasıfta yeni konut arzları istikrarlı bir artış içinde olacaktır. Fiyat seviyelerinde sınırlı artışların olabileceği beklentisi ağırlık kazanmaktadır.

Ofis sektörüne yönelik talep genişlemesini karşılamak üzere yeni gelişme ve dönüşüm alanlarındaki yatırımların ve yeni arzların sürdüğü gözlemlenmektedir. AVM yatırımlarında ise pazar beklentilerini yansıtacak şekilde farklılaşma ve konsept oluşumlara yönelmesi beklenmektedir.

Turizm yatırımlarının yabancı yatırımcı ilgisiyle birlikte devam edeceği öngörülmektedir. Özellikle Anadolu şehirleri ve yeni otel yatırımı potansiyeli güçlü olan bölgelerde canlılık olacağı düşünülmektedir.

Şirketimiz kurulduğu günden beri portföy büyüklüğünü, çeşitliliğini ve verimliliğini artırma stratejisi ile faaliyetlerine devam etmektedir. 2011 yılında da; 2010 yılında gerçekleştirmiş olduğu turizm yatırımlarıyla gösterdiği gibi; bu doğrultudaki stratejisini sürdürecektir, değer yaratma ve sürdürülebilirlik ilkeleriyle önemli fırsatları değerlendirecektir.

Paydaşlarımıza olan sorumluluğumuzun bilinciyle Şirketimizi her geçen yıl daha güçlü konuma taşımak hedefiyle çalışmayı sürdüreceğiz. Birlikte geleceğe güvenle baktığımız tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi ve en iyi dileklerimi iletiyorum.

Saygılarımla,

Turgay Tanes
Genel Müdür



Adnan Bali - Yönetim Kurulu Başkanı
Görev dönemi: 26.03.2010-25.03.2011
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.



Ali Cüneyt Demren - Bağımsız Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Görev dönemi: 26.03.2010-25.03.2011
İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi mezunudur. 1973 yılında aday memur olarak T. İş Bankası'na katılan Demren, Banka'nın farklı birim ve şubelerinde görev üstlenmiştir. 1998 yılında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığına yükseltilmiştir. Yaklaşık 8 yıl süre ile bu görevi yürüten Demren, 2006 yılı Haziran ayında emekli olmuştur. Demren, T. İş Bankası A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Üyeliği ve Denetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur.



Mehmet Sırrı Erkan - Yönetim Kurulu Üyesi
Görev dönemi: 26.03.2010-25.03.2011
Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi mezunudur. 1981 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1991 yılında T. İş Bankası A.Ş. Muhasebe Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 1993 yılında Muhasebe Grup Müdürü olarak görev almıştır. 1995 yılında Müdür pozisyonuna yükseltilmiştir. 2001-2009 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürüten Erkan 29.05.2009 tarihinde emekli olmuştur.



Kemal Şahin - Yönetim Kurulu Üyesi
Görev dönemi: 26.03.2010-25.03.2011
1988 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu'nda Müfettiş Yardımcısı ve Müfettiş olarak toplam on yıl görev yapmıştır. Halen T. İş Bankası, İştirakler Bölümü'nde Yapı Geliştirme, Gıda ve Sağlık Sektörü Şirketlerinden sorumlu Birim Müdürü'dür. Bu görevinin yanı sıra, T. İş Bankası A.Ş.'nin muhtelif iştirak şirketlerinde Yönetim veya Denetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 1999-2003 döneminde Denetim Kurulu Üyesi olan Şahin, 2004 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



Hulusi Cemal Karaoğlu - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Görev Dönemi: 26.03.2010-25.03.2011
Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü'nden 1987 yılında mezun olmuştur. Aynı bölümde 1991 yılında yüksek lisansını tamamlamıştır. 1988 yılında Imperial College'da araştırma programı ile mesleki hayatına başlamış, 1989-1993 yılları arasında Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de proje mühendisi olarak, 1993-2003 tarihleri arasında Başan Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, 2003-2008 yılları arasında ise Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Çeşitli uygulama projelerinin hazırlanması, kontrollük hizmeti, yatırım danışmanlığı gibi alanlarda mühendis ve yönetici olarak görevini sürdürmüştür. 2008 yılından itibaren Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevini sürdürmektedir.



Burak Sezercan - Denetim Kurulu Üyesi
Görev dönemi: 26.03.2010-25.03.2011
Boğaziçi Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olmuştur. 1996 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu'nda göreve başlamıştır. 2001-2002 yılları arasında City University Cass Business School'da Bankacılık ve Uluslararası Finans alanında yüksek lisans yapmıştır. 2005 yılında, İş Bankası A.Ş. Risk Yönetim Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2008 yılında ise aynı müdürlükte Birim Müdürlüğü görevine atanmıştır.



Erdal İnceler - Denetim Kurulu Üyesi
Görev dönemi: 26.03.2010-25.03.2011
Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. 1990 yılında T. İş Bankası A.Ş. Eğitim Müdürlüğü bünyesinde uzman yardımcısı olarak göreve başlayan İnceler, 1999 yılında T. İş Bankası Eğitim Müdürlüğü Müdür Yardımcısı, 2005 yılında Eğitim Müdürlüğü Grup Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Halen T. İş Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi Bölümü'nde Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İnceler, T. İş Bankası A.Ş. iştiraklerinde Denetim Kurulu Üyeliliği ve Yönetim Kurulu Üyeliliği görevlerinde bulunmuştur.



Murat Doğan - Denetim Kurulu Üyesi
Görev dönemi: 26.03.2010-25.03.2011
İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü mezunudur. 2000 yılında T. İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde uzman yardımcısı olarak göreve başlayan Doğan, 2009 yılında aynı bölümde Müdür Yardımcılığı görevine yükseltilmiştir.



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.



Turgay Tanes (1)
Genel Müdür

Hülya Demir (2)
Genel Müdür Yardımcısı

T. Aydan Ormancı (3)
Genel Müdür Yardımcısı

Tuğrul Gürdal (4)
Malî ve İdari İşler Müdürü

Bülent Otuz (5)
Proje Uygulama Elektrik ve Mekanik
Müdürü

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

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

Ömer Barlas Ülkü (8)
İç Denetim ve Kontrol Müdürü

Gökhan Temel (9)
Proje Uygulama İnşaat ve Mimari
Müdürü

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

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

Özlem Yılmaz Savaşer (12)
Proje Uygulama İnşaat ve Mimari
Müdür Yardımcısı

Merter Gürgün (13)
Yatırım ve Proje Geliştirme Müdür
Yardımcısı

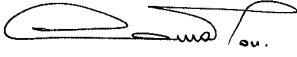




Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanı

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, işletmecisi şirketlerden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun -Seri:VI No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 18. Maddesinin (a) ve (b) bentlerinde yazılı kişilerin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerden ve ortaklığın iştiraklerinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 4. maddesinin (g) bendinde tanımlanan kapsamda bağımsız olduğumu beyan ederim.

Hulusi Cemal Karaoğlu



Ali Cüneyt Demren



Danışmanlık, Denetim ve Ekspertiz Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı

Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(KPMG International üyesi)

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Marmara Park AVM

Proje arsasında üst hakkı sahibi olan ECE Türkiye tarafından gerçekleştirilmesi planlanan Marmara Park AVM, Avrupa'nın en büyük AVM'lerinden biri olarak yaklaşık 100.000 m² brüt kiralanabilir alan ve ortalama 4.000 araçlık otopark ile inşa edilecektir. Gerçekleştirilecek proje bulunduğu bölgeye sağlayacağı katma değer ve istihdam olanağının yanı sıra İş GYO için de önemli bir gelir kaynağı olacaktır.

Esenyurt bölgesinde yer alacak Marmara Park AVM'nin aynı bölgedeki Real Hipermarket Binası ile birlikte İş GYO'nun toplam kira gelirlerine katkısı, bir önceki yatırıma (Tatilya) göre yaklaşık 12 kat artışla 6 milyon ABD doları olacaktır.

Taksim Binası

Ofis potansiyeli ile ülkemizdeki ofis piyasasının merkezi konumundaki İstanbul'da ofis yerleşimi çoğunlukla "Merkezi İş Alanı" olarak belirlenen hat üzerinde konumlanmaktadır. Bununla birlikte Taksim gibi her dönem talebin yüksek olduğu bölgeler de yeni ofis arzları için yüksek potansiyel barındırmaktadır. Özellikle modern ve yüksek standartlı ofis arzının düşük olduğu Taksim bölgesinde karşılanması gereken bir talep oluşmaktadır.

İş GYO bu doğrultuda, 10 Ağustos 2010 tarihinde Taksim-Beyoğlu'ndaki 8 katlı bir binanın 8,8 milyon ABD doları bedel üzerinden T. İş Bankası'ndan satın alınmasına karar vermiş ve 24 Ağustos 2010 tarihinde taşınmaz portföye dahil edilmiştir.

Bölgedeki 1. sınıf ofis açığının değerlendirilmesi amacıyla Cumhuriyet ile Lamartin Caddelerinin kesişiminde yer alan ve toplam 578,72 m² arsa alanı olan merkezi konumlu taşınmazın yıkımını

takiben söz konusu arsa üzerinde yeni bir ofis projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Söz konusu proje kapsamında kiralanacak olan ofis katlarından yıllık olarak yaklaşık 1,13 milyon ABD doları kira geliri elde edilmesi ve bu çerçevede, söz konusu yatırımdan %10,2 oranında getiri sağlanması beklenmektedir.

Tuzla Arsa Alımları

İş GYO 26 Kasım 2010 tarihinde İstanbul, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi'nde bulunan 42.114,39 m² yüzölçümlü (I) ve 20.375,87 m² yüzölçümlü (II) arsaları üzerinde proje geliştirmek amacıyla 53,6 milyon TL bedel karşılığında satın almıştır. I no'lu arsanın üzerinde, T. İş Bankası'ndan talep edilecek ihtiyaç programına göre "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Söz konusu merkezin, T. İş Bankası'na 25 yıllığına kiraya verilmesine ilişkin kira sözleşmesi imzalanmış olup; kira bedeli kesinleşecek toplam proje maliyeti üzerinden %8,09 oranında getiri sağlayacak şekilde belirlenecektir.

II No'lu arsada ise çeşitli ticari ünitelerin bulunacağı tamamlayıcı nitelikte bir karma proje gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

İş GYO, 2009 yılında aynı bölgede satın aldığı 53.200 m² yüzölçümlü arsa üzerinde "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" çalışanları ile sinerji oluşturacağına inandığı bir konut projesi gerçekleştirmeyi planlamaktadır.

İzmir Bayraklı Projesi

2007 yılında T. İş Bankası ile satış vaadi sözleşmesi imzalanan 18.392 m²'lik arsanın mülkiyeti Aralık 2010'da Şirketimize geçmiştir. Söz konusu arsada karma kullanımlı proje yapılması hususunda çalışmalar devam etmektedir.



Turizm Yatırımları

Türkiye, sahip olduğu 4 mevsim turizm olanakları ile birçok Avrupa ülkesinden daha fazla turizm potansiyeli barındırmaktadır. En çok ziyaret edilen ülkeler sıralamasında dokuzuncu sırada yer alan Türkiye, sadece 2010 yılında toplam 28,6 milyon yabancı tarafından ziyaret edilmiştir. Sahip olunan bu potansiyelin yanı sıra kaybedilen ziyaretçi potansiyeli de dikkat çekicidir. Özellikle komşu ülkelerden ve Arap ülkelerinden ülkemize gelebilecek ziyaretçiler, coğrafi ve kültürel açıdan kendilerine daha uzak kalmasına karşın Avrupa ülkelerini tercih etmektedirler. Bu noktada turizme yapılması gereken yatırımların artırılması önemli bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır.

İş GYO içerdiği yüksek potansiyeli değerlendirmek amacı ile turizm sektöründeki konumunu kuvvetlendirmeye yönelik araştırmalarını hızlandırmış ve bu doğrultuda yapılan detaylı çalışmalar sonucunda 2010 yılı içerisinde iki adet turizm tesisinin alımını gerçekleştirmiştir.

Lykia Lodge Kapadokya Otel

Söz konusu yatırımlardan ilki, Nevşehir ili Kapadokya bölgesinde, 28.827 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan dört yıldızlı 146 oda ve 291 yatak kapasiteli Lykia Lodge Kapadokya Otel'dir. Otel aynı lokasyonda yer alan 11.409 m² yüzölçümlü arsa niteliğindeki taşınmaz ile birlikte toplam 7 milyon Euro bedel ile satın alınmıştır. Söz konusu otel, 12 yıl süre ile Silkar Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş.'ye kiraya verilmiştir. Kiralama süresi boyunca elde edilmesi planlanan kira geliri toplam 8,7 milyon Eurodur. İş GYO'nun gerek sektörel gerekse coğrafi bazda portföy çeşitliliğini artıracak olan yatırımın iç verim oranının %9,89 civarında olması beklenmektedir.

Club Magic Life Kemer Imperial Otel

İş GYO'nun turizm sektörüne yönelik bir diğer yatırımı ise Club Magic Life Kemer Imperial Otel'dir. Söz konusu otel 8 Aralık 2010 tarihinde otele ait bir taşınmazın mülkiyeti ve başka bir parselin üst hakkı ile birlikte toplam 18.625.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmazlar ilk yıl için yıllık KDV hariç 1.750.000 Euro kira bedelinden başlamak ve üç yılda bir %2 oranında artırılmak üzere 10 yıl süre ile TUI bünyesinde olan Magic Life Der Club International Turizm Hizmetleri A.Ş.'ye kiralanmıştır. Otelin kira getirisinin yaklaşık %9,4 olması beklenmektedir.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Faaliyetleri

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 yönetmektedir.

İş GYO Olağan Genel Kurul toplantısı 26 Mart 2010 tarihinde, tamamı asaleten olmak üzere %56,11 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanlar gerek basılı gerekse elektronik ortamda yatırımcıların incelemelerine hazır bulundurulmuştur.

Yerli ve yabancı yatırımcıların İş GYO'ya olan ilgileri 2010 yılında artarak devam etmiştir. Yıl içerisinde 100'e yakın yerli ve yabancı yatırım şirketi, yatırım fonu ve aracı kurum yetkilileri ile Şirket merkezinde birebir toplantılar yapılmış; yurt içinde ve dışında düzenlenen konferanslarda bir araya gelmiş ve bu kapsamda yaklaşık 130 kişi ile görüşülmüştür. Yıl içerisinde görüşülen yatırımcıların yaklaşık %75'ini yurt dışında faaliyet gösteren şirketler oluşturmuştur.

Yıl içerisinde, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'ne ulaşan büyük bölümü e-posta olmak üzere yaklaşık 160 adet bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri, mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak karşılanmıştır. Bilgi taleplerinin yaklaşık %55'i yabancı yatırımcı ve/veya yabancı aracı kurumlardan gelmiştir. Bireysel bazda gelen bilgi talepleri, toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %10'unu oluşturmuştur.

Gerek yatırımcı toplantılarında sorulan sorular gerekse Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'ne gelen bilgi talepleri; Şirket'in finansal tabloları, kira gelirleri, projeleri, geleceğe ilişkin stratejileri ve kâr dağıtım politikası üzerinde yoğunlaşmıştır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Birim tarafından düzenli olarak tutulmaktadır.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak aynı gün içerisinde internet sitesinde yer almaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesi, portföyde veya sektörde meydana gelen önemli değişiklikler doğrultusunda en kısa süre içerisinde güncellenmektedir. Böylelikle, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında, söz konusu kurumlardan gelen bilgi talepleri ve anket çalışmaları cevaplandırılmakta ve çalışmalarına destek verilmektedir.

İş GYO Organizasyon Yapısı Hakkında Kısa Bilgiler

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

Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü

Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü;

- proje geliştirme çalışmaları,
- yeni yatırım tekliflerinin değerlendirilmesi,
- mevcut gayrimenkullerin teknik sorumluluğu, iyileştirme ve yenileme yatırımlarının yapılması
- faaliyet ortamının takip edilmesi ve gayrimenkul sektöründeki yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Proje Uygulama Müdürlüğü

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

Proje Uygulama Müdürlüğü;

- projelerin hazırlanması, tasarım kriterlerinin belirlenmesi,
- projelerin yönetmelik ve standartlara uygunluğunun kontrolü,
- iş programlarının ve bütçelerin hazırlanması,
- projenin yönetim ve koordinasyon çalışmalarının yapılması,
- arazi zemin etütleri ve arazi ölçüm çalışmaları,
- ihale dokümanının (yeterlilik şartnamesi, sözleşme, teknik ve idari şartname vb.) hazırlanarak tekliflerin alınması ve ihalelerin sonuçlandırılması,
- malzeme tedarik sözleşmelerinin yapılması, kalite kontrol, hak edişlerinin kontrolü ve sonuçlandırılması,

- proje müellifleri, danışmanlar, yüklenicilerle gerekli yazışmaların yapılması,
 - resmi kurumlarla ilgili işlerin takibi ve sonuçlandırılması,
 - yatırım projelerinin tamamlanarak geçici kabul ve kesin kabul işlemlerinin yapılması ile yapının işletilebilmesi için gerekli organizasyonun oluşturulması
- konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü;

- mevcut gayrimenkullerinin doluluk oranlarını ve gelir potansiyellerini maksimize etmek amacıyla kiralama ve satış faaliyetlerinin koordinasyonu
- kiralama ve satış sonrası ilişkilerin yürütülmesi,
- potansiyel projelerle ilgili fizibilite çalışmaları için güncel piyasa bilgilerinin temin edilmesi ve yorumlanması
- Şirket'in kurumsal iletişimi, halkla ilişkileri, basın ilişkileri, reklam faaliyetlerinin koordinasyonu,
- kurumsal saygınlığın korunması ve yönetimi konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Hukuk Müşavirliği

Hukuk Müşavirliği,

- Şirket faaliyetleriyle ilgili olan konular hakkında mütalaa verilmesi,
 - hukuki konulara ilişkin işlemlerin gerçekleştirilmesi,
 - Şirket'in taraf olduğu hukuki uyuşmazlıkların takibi ve kayıtlarının tutulması ve taraf olunan sözleşmelerin incelenip hazırlanması,
 - Şirket'in faaliyetleriyle ilgili anlaşmazlıkların yargı yoluyla çözülmesi,
 - projelerin yasal altyapısının hazırlanması,
 - yapılan resmi tebligatların takibi
- konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Mali ve İdari İşler Müdürlüğü

Mali ve İdari İşler Müdürlüğü,

- muhasebe, bütçe, bilanço, finansman ve sigorta konularındaki işlemlerin mevzuata uygun şekilde yapılması ve gerekli önlemlerin zamanında alınması,
- ilgili kuruluşlarla ilişkilerin yönetilmesi ve takibi,
- insan gücü planlanması ve personel politikasıyla ilgili çalışmaların yanı sıra personelin özlük, emeklilik ve benzeri işlemler

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü;

- mevzuat, esas sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemeler çerçevesinde pay sahipliği haklarının kullanılmasını sağlamak üzere gerekli faaliyetlerin yürütülmesi,
- bilgi verme ve kamuyu aydınlatma kapsamında yerli ve yabancı hissedarlar, yatırımcılar, analistler ve kurumlardan gelen bilgi taleplerinin karşılanması,
- pay sahipliği haklarının kullanımı kapsamında kamu ve özel kuruluşlarla ilişkilerin koordine edilmesi,
- Şirket hisse senedi hakkında hazırlanan raporların ve yapılan değerlendirmelerin takip edilmesi,
- hisse senedinin değeri ile ilişkilendirilebilecek, gerek Şirket ile gerekse sektör ile ilgili analiz ve araştırmaların yapılması,

- derecelendirme kuruluşları ile ilişkilerin yürütülmesi, derecelendirme sürecinin yönetilmesi, hazırlanan derecelendirme raporlarının kamuya açıklanması,
- risk yönetimi faaliyetleri kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklere ilişkin risk politikalarının hazırlanması, belirlenen limitler dahilinde risklerin izlenmesi ve Şirket yönetimine raporlanması

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü

İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü;

- iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin ve süreçlerinin etkinliğinin ve yeterliliğinin değerlendirilmesi,
- yasal mevzuata, dahili düzenlemelere ve politikalara uyum,
- limitlere uygunluk ve limit aşımalarının izlenmesi,
- bilgi ve finansal raporlama sistemlerine ve üst yönetime yapılan raporlamalara yönelik denetim çalışmalarının ve kontrollerin gerçekleştirilmesi ile iş süreçlerinin değerlendirilmesi

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

İş GYO 2010 yılında, Mimarlık Eğitim Derneği (MİMED) tarafından düzenlenen "Mimed 2010 Öğrenci Ödülleri" etkinliğine geleceğin mimar adaylarına profesyonel bakış açısıyla yol göstermek ve destek sağlamak amacıyla sponsor olmuştur.

Şirket ayrıca 4-10 Ekim 2010 tarihleri arasında Mimarlar Odası İzmir Şubesi tarafından düzenlenen "İzmir Mimarlık Haftası"nda da resmi sponsor olarak yer almıştır. Her yıl Ekim ayının ilk Pazartesi günü kutlanan etkinliğin 2010 teması Uluslararası Mimarlar Birliği (UIA) tarafından "Daha İyi Kentler, Daha İyi Yaşamlar: Tasarımla Sürdürülebilirlik" olarak belirlenmiştir. Hafta boyunca toplumu mimarlık ile yakınlaştırmaya amacı ile çeşitli etkinlikler düzenlenmiştir.

2010 yılında İş GYO'nun katkıda bulunduğu bir diğer proje, genç yaşta uluslararası alanda başarılarla imza atan piyanist Seda Röder'in "Listening to Istanbul" adlı albümüdür. Halen Harvard Üniversitesi'nde öğretim üyeliği yapmakta olan Seda Röder, müzik alanındaki başarılı çalışmalarıyla tanınmaktadır. Sanatçı Avrupa ve

ABD'de pek çok konsere imza atarak Türkiye'yi uluslararası arenada başarı ile temsil etmektedir. İş GYO desteğiyle gerçekleştirilen albüm projesi müzikseverler tarafından büyük ilgi ve beğeni görmüştür.

İş GYO, 2010 yılının üçüncü çeyreğinde, sel felaketi nedeniyle zarar gören Pakistan'a 30.000 TL tutarında bağışta bulunmuştur.

İş GYO bunların yanı sıra 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.

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2010 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.



Diğer Konular

Sermaye ve Ortaklık Yapısına İlişkin Değişiklikler

Şirket'in 450.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42,23'ü T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, yıl içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in sahiplik bazında %42'si halka açıktır.

Yıl içerisinde bedelli veya bedelsiz olarak sermaye artırımını yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2010 tarih ve 21/655 sayılı Kararında, İMKB Hisse Senetleri Piyasası'nda işlem gören şirketlerin fiili dolaşımdaki pay oranları, halka açıklık oranını gösteren bir kavram olarak tanımlanmış ve bu oranın Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) tarafından hesaplanacağı ve kamuya duyurulacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda, MKK'nın 31 Aralık 2010 tarihli raporuna göre, İş GYO'nun fiili dolaşımda sayılan payların nominal tutarı 216,9 milyon TL olup, söz konusu tutarın Şirket sermayesine oranı %48'dir. Fiili dolaşımdaki paylarının, yaklaşık %41'i yabancı yatırımcıların elindedir. Şirket sermayesindeki yabancı yatırımcı payı, yılın ilk çeyreğinde azalış gösterirken ikinci çeyrekte artışa geçmiş ve yılın geri kalanında da paralel bir seyir izlemiştir.

Yönetim Yapısı ve Organizasyon Yapısı Değişiklikleri

Olağan Genel Kurul toplantısında seçilen ve 2010 yılı içerisinde görevde bulunan Yönetim Kurulu Üyeleri ve bu üyelere ait özgeçmişler raporda sunulmuştur (sayfa 24-25). 26 Mart 2010 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısı ile görevlerini tamamlayan Turgut Sungur ve Haldun Baydar'ın yerlerine, Hulusi Cemal Karaoğlu ve Ali Cüneyt Demren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Aynı şekilde Denetim Kurulu üyeliği görevlerini tamamlayan Süleyman H. Özcan ve Nil Sepetçi'nin yerlerine Erdal İnceler ve Murat Doğan seçilmiştir.

Yıl içerisinde, Şirket'in yönetim ve organizasyon yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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 %94'ünü 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 bütünlük başlıca risk, faaliyet ortamı riskidir.

Yıl sonu itibarıyla para ve sermaye piyasası yatırımları Şirket toplam portföy değerinin %6'sını oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar, Şirket fonlarının gayrimenkul yatırımlarına yönlendirilinceye kadar para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu amaçla yapılan yatırımlar ile bütünlük risk, piyasa riskidir.

Şirket içinde risk yönetimi sistemi tesis edilmiş olup, risk yönetimi faaliyetlerini yürüten Risk Birimi (Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü) ve Birimin faaliyetlerini raporladığı Şirket Risk Komitesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu; Şirket Risk Politikasını, Risk Kataloğunu oluşturmuş ve ölçülebilir risk türleri bazında risk limitlerini belirlemiştir. Risk ölçümleri, Şirket Risk Politikası çerçevesinde ilgili birim tarafından düzenli olarak yapılmakta ve ölçüm sonuçları Şirket Üst Yönetimine raporlanmaktadır. Böylelikle söz konusu faaliyetlerle ilgili öngörülebilir riskler önceden saptanmaya çalışılmakta ve risklerin en aza indirilmesi amaçlanmaktadır.

Taraf Olunan Davalar Hakkında Bilgi

Şirket aleyhine 2010 yılı içinde kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları bulunmamaktadır.

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

GYO Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde (Seri:VI, No:11) yer alan GYO faaliyetlerine ilişkin esaslardan bazıları aşağıda sunulmuş olup, daha detaylı bilgiye www.spk.gov.tr adresinden erişilebilir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler

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

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

İstanbul

İstanbul İş Kuleleri
 Kule-2
 Kule-3
 Kule Çarşısı
 Otopark
 Maslak Binası
 Kanyon AVM
 Real Hipermarket
 İstanbul Esenyurt (Marmara Park AVM)
 Sirkeci Banka Hizmet Binası
 Güneşli Operasyon Hizmet Binası
 Taksim Binası
 Üsküdar Arsası
 Kartal Arsası
 Tuzla Arsaları
 Esenyurt Arsası
 Levent Arsası



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Tablosu

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi (Dipnot 4)	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Dipnot 3)
Arsalar ve Araziler							
Levent Arsası (Dipnot 7)	İstanbul, Beşiktaş, I. Bölge, Rumelihisarı 981 ada, 629-631, 572 parsel 7.613 m ²	11.10.99	2.702.020	04.10.99	3.425.850	26.11.2010	952.000
Üsküdar Arsası	İstanbul, Üsküdar, 3. Bölge, Burhaniye Mah. Tunuslu Mahmut Paşa Sok. 212 pafta, 725 ada, 18 parsel 32.081 m ²	22.03.06	18.095.440	09.03.06	18.450.000	15.12.2010	20.000.000
Kartal Arsası (Dipnot 10)	İstanbul, Kartal, 53 pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada, 1 parsel ve 2847 ada 1 parsel 77.327 m ²	18.06.08	36.819.921	04.06.08	37.065.000	15.12.2010	47.077.580
Tuzla 1329 parsel (Dipnot 11)	İstanbul, Tuzla, 20 pafta, 1329 parsel 53.200 m ²	14.10.09	22.525.000	27.09.09	22.525.000	13.12.2010	25.270.000
Tuzla 1 ve 2 no'lu parseller (Dipnot 13)	İstanbul, Tuzla, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 ve 2 no'lu parseller 65.700,64 m ²	08.12.10	54.484.400	15.11.10	53.641.606	16.12.2010	53.641.606
İzmir Arsası (Dipnot 9)	İzmir, Konak, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel 18.392 m ²	27.12.10	18.316.753	04.07.07	15.175.000	06.12.2010	29.000.000
Binalar							
Ankara İş Kulesi	Ankara-Çankaya, Kavaklıdere Mah. Ofis Katları A, B ve C Blok brüt alan 26.488 m ²	01.10.99	21.682.500	24.09.99	28.960.000	10.12.2010	96.000.000
İstanbul İş Kuleleri							
Kule-2	İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent Ofis Katları 34 kat brüt alan 28.135 m ²	11.10.99	31.914.321	04.10.99	28.452.642	26.11.2010	410.000.000
Kule-3	İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent Ofis Katları 34 kat brüt alan 28.514 m ²	11.10.99		04.10.99	27.714.624	26.11.2010	183.300.000
Kule Çarşısı	İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent 48 adet mağaza net alan 3.618 m ²	11.10.99		04.10.99	6.423.372	26.11.2010	39.100.000
Ticari Otopark	İstanbul, Beşiktaş, 4. Levent İstanbul	11.10.99		04.10.99	4.388.256		
Maslak Binası	İstanbul-Şişli, Ayazağa Mah. Ofis Katları 12 kat brüt alan 12.904,21 m ²	14.05.01	24.517.350	02.05.01	24.520.000	25.11.2010	45.000.000
Kanyon AVM (Dipnot 6)	İstanbul, Şişli, 4. Levent İstanbul 152 adet mağaza net alan 19.470 m ²	24.01.01	37.950.580	24.10.00	37.950.580	10.12.2010	285.000.000
Real Hipermarket Binası ve 102, 103 no'lu parseller (Dipnot 5)	İstanbul, Esenyurt, 21 ada, 102, 103 ve 109 parsel, 22.331,45 m ²	28.06.01	7.764.884	03.04.01	7.650.134	24.12.2010	67.000.000
İstanbul Esenyurt (Marmara Park) (Dipnot 5)	İstanbul, Esenyurt, 21 ada 110 parsel, 62.343,69 m ²	28.06.01	58.486.975	03.04.01	57.584.866	24.12.2010	72.000.000
Seven Seas Oteli	Antalya, Manavgat, Sorgun Köyü, Ayıgürü Mevkii, arsa alanı 52.699 m ²	28.06.01	38.214.780	21.03.01	37.650.000	03.12.2010	66.200.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi (Dipnot 8)	Muğla, Marmaris, Kemeraltı Mah, Uzunyalı Mevkii, net alan 3.172 m ²	28.06.01	6.491.120	19.03.01	6.394.000	09.12.2010	11.000.000
Ankara - Merkez Banka Hizmet Binası	Ankara-Altındağ, Fevziye Mah. 796 ada, 5 parsel, betonarme kargir, bina garaj ve arsa brüt 6.194 m ²	28.12.04	19.000.000	20.09.04	19.000.000	13.12.2010	24.000.000
Ankara - Kızılay Banka Hizmet Binası	Ankara-Çankaya, Kızılay Mah. 3. Bölge brüt alan 5.175 m ² 13 katlı bina	29.12.04	16.000.000	31.08.04	16.000.000	02.12.2010	21.000.000
Antalya - Banka Hizmet Binası	Antalya-Merkez, Balbey Mah. brüt alan 3.353 m ² , 7 katlı bina	29.12.04	8.000.000	31.08.04	8.000.000	14.12.2010	13.000.000
Sirkeci - Banka Hizmet Binası	İstanbul-Fatih, Hobyar Mah., 8 kat, kargir iş hani, brüt alan 4.170 m ²	18.04.08	22.938.750	20.03.08	22.520.000	17.12.2010	24.560.000
Güneşli - Operasyon Hizmet Binası	İstanbul-Küçükçekmece, Basın Ekspres Yolu, 5 kat, betonarme karkas bina, brüt alan 20.805 m ²	28.04.08	38.231.250	19.03.08	37.410.000	28.12.2010	35.000.000
Taksim Binası (Dipnot 12)	İstanbul-Beyoğlu, Şehit Muhtar Mah., 11 pafta, 408 ada, 24 parsel, 8 katlı betonarme bina, brüt alan 578,72 m ²	24.08.10	13.513.544	29.07.10	13.127.840	09.12.2010	21.000.000
Antalya Kemer Imperial Otel	Antalya, Kemer, Göynük Mah., 615 parsel, 35.153 m ²	06.12.10	37.265.844	31.08.10	36.924.494	15.12.2010	38.656.236
Lykia Lodge Kapadokya Otel	Nevşehir, Merkez, Uçhisar Köyü, Narderesi Mevkii, 122 ada, 2 ve 3 parseller, 40.236 m ²	07.10.10	13.926.596	21.06.10	14.000.000	14.12.2010	14.000.000
Diğer Gayrimenkuller							0
Gayrimenkul Projeleri							0
Gayrimenkule Dayalı Haklar							0
....							0
GAYRİMENKULLER TOPLAMI							
İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti				
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	Gayrimenkul genel idare hizmetleri ve pazarlama faal.	06.10.2004	50.000				
İŞTİRAKLER TOPLAMI							

Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri (Dipnot 2)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (Aylık)	Kira Bedeli (Aylık)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
175.941.186	%12							
952.000	%0							
20.000.000	%1							
47.077.580	%3							
25.270.000	%2							
53.641.606	%4							
29.000.000	%2							
1.243.416.236	%83							
96.000.000	%6	29.812.357	20.06.06	442.400	533.158 TL 23.658 ABD doları	BDDK ve T. İş Bankası A.Ş.	BDDK 01.11.06 - T. İş Bankası A.Ş. 01.01.10	5 yıl 1 yıl
410.000.000	%27	219.950.181						
187.600.000	%12		18.05.10	1.087.139	449.928 TL ve 439.539 ABD doları	Çeşitli kiracılar	Çeşitli kiracılar	Çeşitli kiracılar
183.300.000	%12		18.05.10	956.400	633.542 ABD doları	T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	09/01/2010	1 yıl
39.100.000	%3		18.05.10	176.054	170.825 TL ve 24.456 ABD doları	Çeşitli kiracılar	Çeşitli kiracılar	Çeşitli kiracılar
0	%0							
45.000.000	%3	25.199.596	18.05.10	288.000	260.450 TL	POAŞ ve T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2010	1 yıl
285.000.000	%19	78.976.289	15.09.09	1.153.637	430.808 ABD doları, 500.327 TL ve 5.608 Euro	Çeşitli kiracılar	Çeşitli kiracılar	Çeşitli kiracılar
67.000.000	%4	46.471.902	26.09.07	250.000	152.785 Euro	Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.	15.08.2007	20 yıl
72.000.000	%5							
66.200.000	%4	46.178.836	09.12.06	450.000	255.646 Euro	Magic Life Der Club A.Ş.	01.06.2004	7 yıl
11.000.000	%1	2.910.238	30.10.08	42.450	19.216 TL ve 7.991 ABD doları	Çeşitli kiracılar	Çeşitli kiracılar	Çeşitli kiracılar
24.000.000	%2	12.772.638	09.09.09	210.500	230.952	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl
21.000.000	%1	4.751.421	09.09.09	181.000	194.490	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl
13.000.000	%1	2.808.123	12-16 Eylül 2009	87.000	97.281	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005	15 yıl
24.560.000	%2	5.105.680	20.03.08	154.000	117.070 ABD doları	T. İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 yıl
35.000.000	%2	18.638.171	19.03.08	250.000	203.600 ABD doları	T. İş Bankası A.Ş.	01.05.2008	15 yıl
21.000.000	%1	413.000						
38.656.236	%3	17.424.874	31.08.10	141.667 Euro	145.833 Euro	Magic Life Der Club A.Ş.	01.01.2011	10 yıl
14.000.000	%1	9.569.297	21.06.10	86.958	45.833 Euro	Silkar Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş.	08.10.2010	12 yıl
0	%0							
0	%0							
0	%0							
0	%0							
0	%0							
0	%0							
1.419.357.422	%94							
Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı							
50.000	%0							
50.000	%0							

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri TL	Toplam Port. Değ. Oranı
Tahvil ve Bonolar								12.822.707	%1
TRT161111T14	TL	16.02.2010 ve muhtelif	6.043.898	6.800.000	-	16.11.2011	94.374	6.417.432	%0
TRT250112T14	TL	18.06.2010 ve muhtelif	2.848.206	3.200.000	-	25.01.2012	93.134	2.980.288	%0
TRT250412T11	TL	03.09.2010 ve muhtelif	981.704	1.100.000	-	25.04.2012	91.499	1.006.489	%0
TRT080812T26	TL	28.12.2010 ve muhtelif	2.418.650	2.700.000	-	08.08.2012	89.574	2.418.498	%0
Yatırım Fonları								193.094	%0
İş Bankası, 801 B Tipi Likit Fon	TL	-	192.909	1.733 Adet	-	-	111,421917	193.094	%0
Vadeli/Vadesiz Döviz Tevdiat								35.183.282	%2
Vadeli	Euro	29.12.2010	5.540.003	-	3,04	01.02.2011	-	11.354.820	%1
Vadeli	Euro	27.12.2010	7.435.129	-	3,04	01.02.2011	-	15.241.585	%1
Vadeli	ABD doları	29.12.2010	5.546.932	-	3,04	01.02.2011	-	8.577.671	%1
Vadesiz	ABD doları	-	5.954	-	-	-	-	9.206	%0
Vadeli TL Mevduat								36.574.552	%2
Vadeli	TL	29.12.2010	6.329.121	-	8,62	01.02.2011	-	6.333.439	%0
Vadeli	TL	21.12.2010	3.000.000	-	8,84	21.01.2011	-	3.007.685	%0
Vadeli	TL	27.12.2010	24.671.950	-	8,24	01.04.2011	-	24.698.988	%2
Vadeli	TL	28.12.2010	2.532.137	-	8,62	01.02.2011	-	2.534.440	%0
Ters Repo								59.518	%0
	TL	31.12.2010	59.507	-	7,18	03.01.2011	-	59.518	%0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								1.504.240.575	%100
HAZIR DEĞERLER								46.708	
ALACAKLAR								1.258.873	
DIĞER AKTİFLER								2.524.755	
BORÇLAR								104.670.503	
NET AKTİF DEĞER								1.403.400.408	
PAY SAYISI (Adet)								450.000.000	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								3,12	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI								1,77	

DIĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları: 2011 2012

Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar:

Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı (TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
T. İş Bankası A.Ş.	TL	225.620	225.620			Süresiz teminat mektubu (2 adet)
T. İş Bankası A.Ş.	Euro	24.250.000	49.690.675	23.12.2020	Euribor+ %3,50	YP nakdi kredi

Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar: Yoktur.

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: Yoktur.

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

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ		Portföy Değeri TL	Toplam Port. Değ. Oranı	
1. %50 Kontrolü				
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR		1.419.357.422	%94	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI		84.833.153	%6	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)		1.504.190.575	%100	
D) İŞTİRAKLER		50.000	%0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI		0	%0	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)		50.000	%0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		1.504.240.575	%100	
2. Mevduat Kontrolü				
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat		35.183.282	%2	
B) Vadeli TL Mevduat		36.574.552	%2	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat		71.757.834	%5	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		1.504.240.575	%100	
3. İştirak Sınırı Kontrolü				
A) Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.		50.000	%0	
C) İştirakler Toplamı		50.000	%0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		1.504.240.575		
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü				
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yılı Geçmiş mi?	Portföy Değeri
Arsa 1	11.10.1999	31.12.2010	Evet	952.000
Üsküdar Arsası	22.03.2006	31.12.2010	Hayır	20.000.000
Kartal Arsası	18.06.2008	31.12.2010	Hayır	47.077.580
Tuzla 1329 parsel	14.10.2009	31.12.2010	Hayır	25.270.000
Tuzla 1 ve 2 no'lu parseller	08.12.2010	31.12.2010	Hayır	53.641.606
İzmir Arsası	27.12.2010	31.12.2010	Hayır	29.000.000
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				952.000
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				1.504.240.575
5. Kredi Sınırı Kontrolü				
A) Kredi 1	T. İş Bankası A.Ş.		225.620	%0
B) Kredi 2	T. İş Bankası A.Ş.		49.690.675	%4
C) Krediler Toplamı			49.916.295	%4
NET AKTİF DEĞER			1.403.400.408	

Dipnotlar:

- (1) Tablodaki veriler yanında para cinsi belirtilmediği sürece TL olarak girilmiştir.
- (2) Portföydeki varlıklar, ABD doları üzerinden sigortalanmış olup, tablodaki sigorta değerleri ABD doları cinsinden teminat bedellerinin 31.12.2010 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		TL
Levent Arsası	1.123.360	Tuzla 1329 parsel	29.818.600	Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	24.780.000
Kartal Arsası	55.551.544	Tuzla 1 ve 2 no'lu parseller	63.297.095	Antalya-Banka Hizmet Binası	15.340.000
Ankara İş Kulesi	113.280.000	İzmir Arsası	34.220.000	Sirkeci-Banka Hizmet Binası	28.980.800
İş Kuleleri Kule-2	221.368.000	Antalya Kemer Imperial Otel	45.614.358	Güneşli-Banka Hizmet Binası	41.300.000
İş Kuleleri Kule-3	216.294.000	Seven Seas Oteli	78.116.000	Real Hipermarket Binası ve 102, 103 no'lu parseller	79.060.000
Kule Çarşı	46.138.000	Mallmarine Alışveriş Merkezi	12.980.000	İstanbul-Esenyurt (Marmara Park)	84.960.000
Maslak Binası	53.100.000	İstanbul Kanyon AVM	336.300.000	Taksim Binası	24.780.000
Üsküdar Arsası	23.600.000	Ankara - Ulus Banka Hizmet Binası	28.320.000	Lykia Lodge Kapadokya Otel	16.520.000

- (4) İstanbul İş Kuleleri ve Levent Arsası'nın alım tarihleri 28.12.1998, Ankara İş Kulesi'nin alım tarihi ise 25.12.1998'dir. Portföy değer tablosunda söz konusu gayrimenkullere ilişkin alım tarihi olarak, şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştükten sonra tapuda İş GYO olarak cins tashihinin yapıldığı tarih esas alınmıştır.
- (5) Real Hipermarket'in de içinde bulunduğu 101,105,106 ve 107 no'lu parsellerde tevhit ve ifraz çalışması gerçekleştirilmiş olup, 109 ve 110 no'lu parsellere dönüştürülmüştür. Real Hipermarket 109 no'lu ve 21.584,15 m² büyüklüğündeki parsel üzerine kurulmuş 53.479 m² kapalı alana sahiptir. 110 no'lu parselin alanı 62.343,15 m²'dir. 110 no'lu parsel üzerinde alışveriş merkezi projesi gerçekleştirilecek olan ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine Haziran 2009'da bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmiş, adı geçen ortaklık üst hakkını Ocak 2011'de Marmara Park Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'ye devretmiştir. Alışveriş merkezi projesi, aynı koşul ve şartlarda Marmara Park Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir. 102 no'lu parselin üzerinde trafo olması nedeniyle tevhit işlemine konu edilmemiştir. Üst hakkına konu edilmeyen 102 ve 103 no'lu parsellerin toplam büyüklüğü 747,3 m² olup, alan olarak küçük olması sebebiyle Real Hipermarket Binası ile birlikte gösterilmiştir.
- (6) Kanyon Alışveriş Merkezi'nin aylık kira ekspertiz değeri ile kira bedelleri, Şirket payına düşen tutarları göstermekte olup, toplam kira değerleri belirtilen tutarların iki katıdır.
- (7) Levent Arsası, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak belirtilen bölge içerisinde kaldığından ekspertiz değeri olarak Emlak Vergisi Beyannamesi'ne esas m² birim rayiç bedelleri esas alınmıştır. Söz konusu değer, ticari bir anlam taşımayan Belediyece saptanan birim fiyatlarla belirlenen tutar, sadece taşınmazın kamulaştırılması halinde kullanılabilircek alt sınırlanmaktadır.
- (8) Portföydeki taşınmazlardan Solaris Plaza'nın ismi Mallmarine Alışveriş Merkezi olarak değiştirilmiştir. 42.450.-TL tutarındaki kira ekspertiz değeri kompleksin tamamı için geçerli olup, mevcut kiralanılan alanların kira ekspertiz değeri 22.200.-TL'dir.
- (9) İzmir Arsası'nın alımına ilişkin yapılan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi çerçevesinde, arsa bedelinin proje başlamadan önce ödenmesi gereken nakit bakiyesi (II. taksit) olan 6 milyon ABD doları T. İş Bankası'na ödenmiş ve arsanın mülkiyeti 27.12.2010 tarihinde Şirkete geçmiştir.

- Mülkiyet devri sonrasında, daha önce "Diğer Aktifler" bölümünde izlenen 6 milyon ABD doları tutarındaki ilk taksit arsanın mevcut alım maliyetine dahil edilerek "İzmir Arsası" altında gösterilmiştir.
- (10) Kartal Arsası'nın 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 Kentel Dönüşüm Projesine komşu konumu nedeniyle; söz konusu projenin hayata geçmesi halinde Kartal Arsası'nın değerinde artış olması beklenmektedir.
- (11) Toplam 53.200 m² arsa alanına sahip bulunan taşınmaz atıl durumdaki porselen fabrikası ve arazisinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz, üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi amacıyla portföye dahil edildiğinden proje geliştirilinceye kadar "Arsalar ve Araziler" bölümünde gösterilecektir. Söz konusu atıl fabrika için yıkım ruhsatı alınmış olup, yıkım işlemleri sürmektedir. Diğer taraftan Belediye Encümen kararı doğrultusunda ifraz işlemi yapılmış ve terk işlemi sonrası 40.983,24 m²'lik alana dönüşmüştür.
- (12) Söz konusu taşınmaz üzerinde ofis projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Planlanan projenin mimarî projesi, Belediye ve İl Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğüne onaylanmıştır. Yıkım ruhsatı alınmış olup, 31.12.2010 tarihi itibarıyla yıkım işlemlerine devam edilmektedir. Sigorta değerindeki tutar all risk sigorta bedelini ifade etmektedir. Taşınmaz bu aşamada tapu kayıtlarında mağaza ve apartman niteliğinde görüldüğünden tabloda "Binalar" bölümünde gösterilmiştir. Alım işlemi 8.800.000 ABD doları üzerinden ekspertize uygun olarak gerçekleştirilmiş olup, tabloda alış maliyeti tutarı tapu harcı dahil edilerek ve alış tarihindeki döviz kurundan Türk Lirasına çevrilerek verilmiştir.
- (13) İki parselden oluşan taşınmazın; 1 no'lu parselinde operasyon merkezi, 2 no'lu parselinde ise karma proje geliştirilmesi planlanmakta olup, master plan çalışmalarına başlanmıştır.

Portföy Bilgileri

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 Çarşısı Alışveriş Merkezi ve otopark
- Ankara İş Kulesi
- İstanbul Maslak Binası
- Antalya Seven Seas Oteli
- Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi
- Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
- Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
- Antalya Banka Hizmet Binası
- İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi
- İstanbul Real Hipermarket Binası
- İstanbul Sirkeci Banka Hizmet Binası
- İstanbul Güneşli Operasyon Hizmet Binası
- İstanbul Esenyurt-110 no'lu parsel (Marmara Park AVM)
- Nevşehir Lykia Lodge Kapadokya Otel
- Antalya Club Magic Life Kemer Imperial Otel

Diğer gayrimenkuller

- İstanbul 4. Levent'te İş Kuleleri önündeki arsa (7.613 m²)
- İstanbul Üsküdar arsası (32.081 m²)
- İstanbul Kartal arsası (77.327 m²)
- İstanbul Esenyurt-102 ve 103 no'lu parseller (747,3 m²)

Planlanan projeler

- İstanbul Taksim Binası
- İstanbul Tuzla Arsası (I ve II no'lu parseller)
- İstanbul Tuzla Arsası (1329 no'lu parsel)
- İzmir Bayraklı Arsası

İstanbul İş Kuleleri Kompleksi

44



Adres:
detaylı bilgi yan sayfada

4.Levent
İstanbul

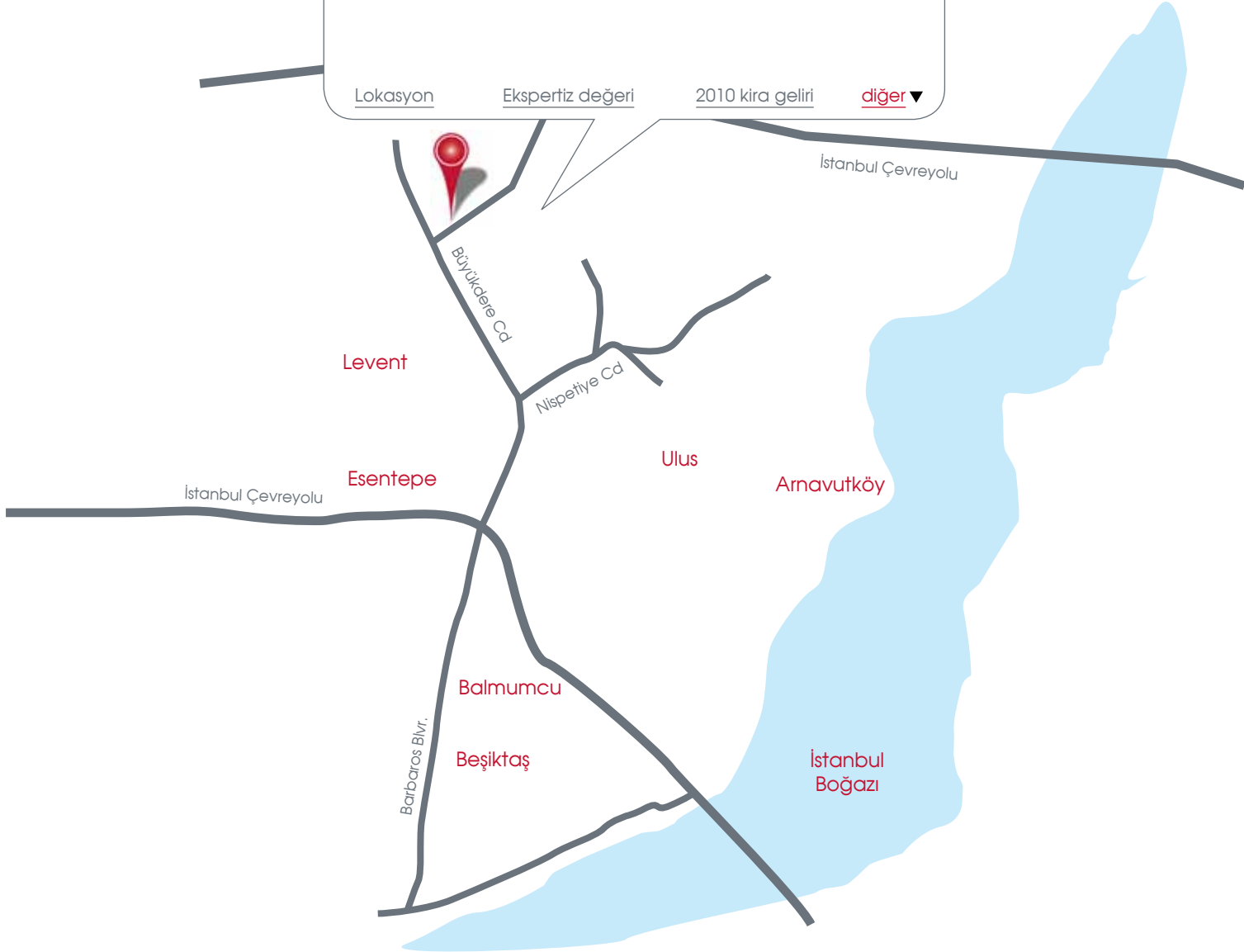


Lokasyon

Ekspertiz değeri

2010 kira geliri

diğer ▼



Güçlü altyapı, çağdaş teknolojik donanım ve fark yaratan mimari

İstanbul İş Kuleleri Kompleksi, şehrin en yoğun iş ve finans merkezi Levent'te, çağdaş mimarlık literatürünün bir başyapıtı olarak yükselmektedir.

Lokasyon	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 4. Levent Semt
Brüt Alan	80.124 m ²
Portföye Giriş Tarihi	1999
Ekspertiz Değeri (TL)	410.000.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	27.349.498

Mecidiyeköy-Maslak aksının tam ortasında konumlanmış olan İş Kuleleri, kiralanabilir 27'şer katın yer aldığı toplam 34 kattan oluşan iki ofis kulesi ve 48 adet bağımsız bölümün yer aldığı Kule Çarşısı Alışveriş Merkezi'nden oluşmaktadır.

Güçlü altyapısı, çağdaş teknolojik donanımı ve fark yaratan mimari yaklaşımıyla seçkinleşen İş Kuleleri, geleceğin beklentileri dikkate alınarak tasarlanmış ve çevre dostu bir anlayışla projelendirilmiş bir yapıdır.

Her biri kendi sektörünün önde gelen, prestijli ve finansal açıdan güçlü, yerli ve yabancı firmalar İş Kuleleri'nin kiracı kitlesini oluşturmaktadır. Komplekste yer alan bağımsız bölümler ortalama beş yıl süreyle kiraya verilmiş bulunmaktadır.

İş GYO portföyünde yer alan Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı'nın yanı sıra 52 katlı T. İş Bankası Genel Müdürlük Binası ile İş Sanat Kültür Merkezi'nin 800 kişi kapasiteli oditoryumu ve sanat galerisi de İş Kuleleri Kompleksi'nde yer almaktadır.

İstanbul Arsa-1

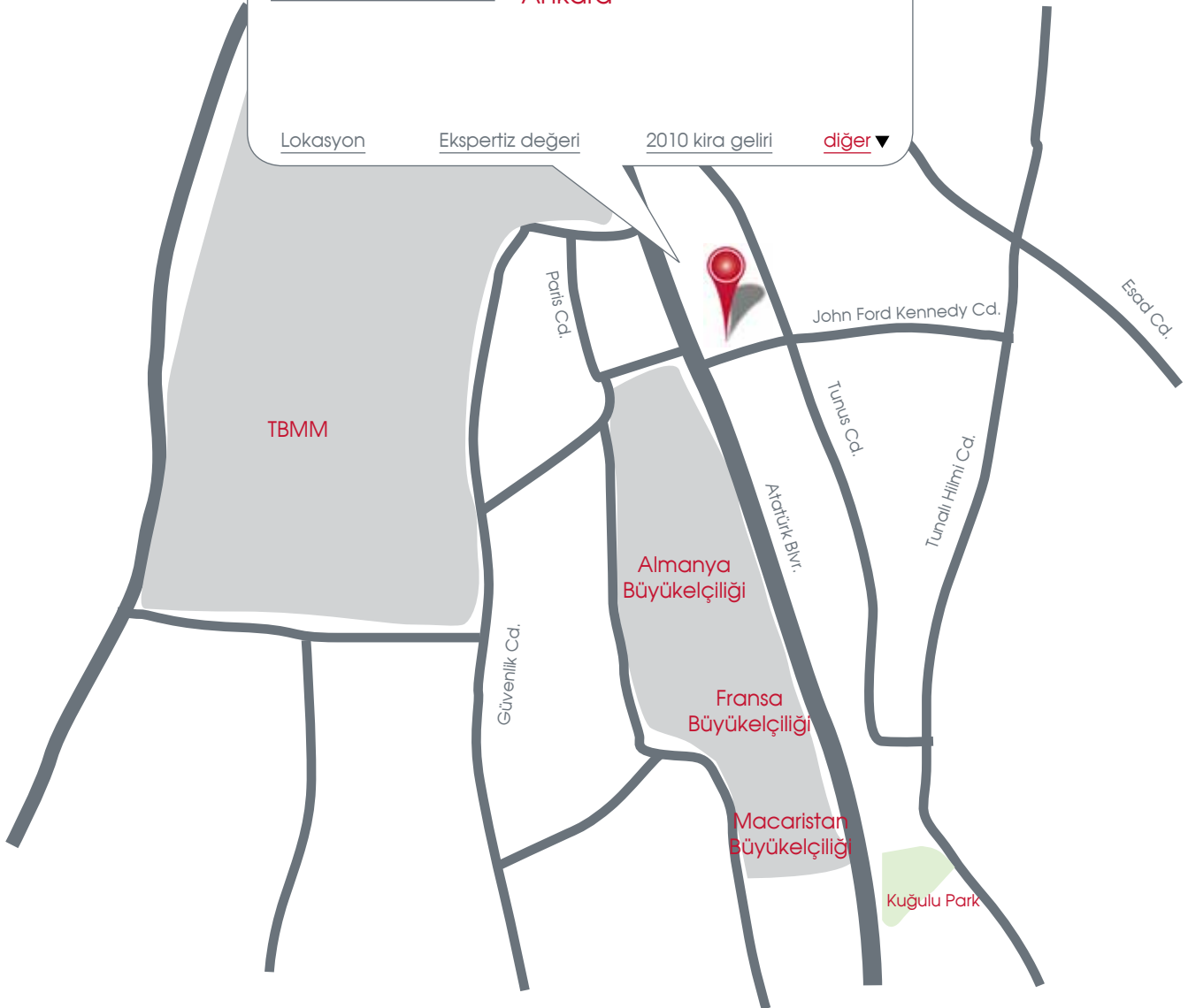
Lokasyon	İstanbul-4. Levent, İş Kuleleri Önü
Alan	7.613 m ²
Portföye Giriş Tarihi	1999
Ekspertiz Değeri (TL)	952.000

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



Adres: **Kavaklıdere**
Ankara

Lokasyon Ekspertiz değeri 2010 kira geliri diğer ▼



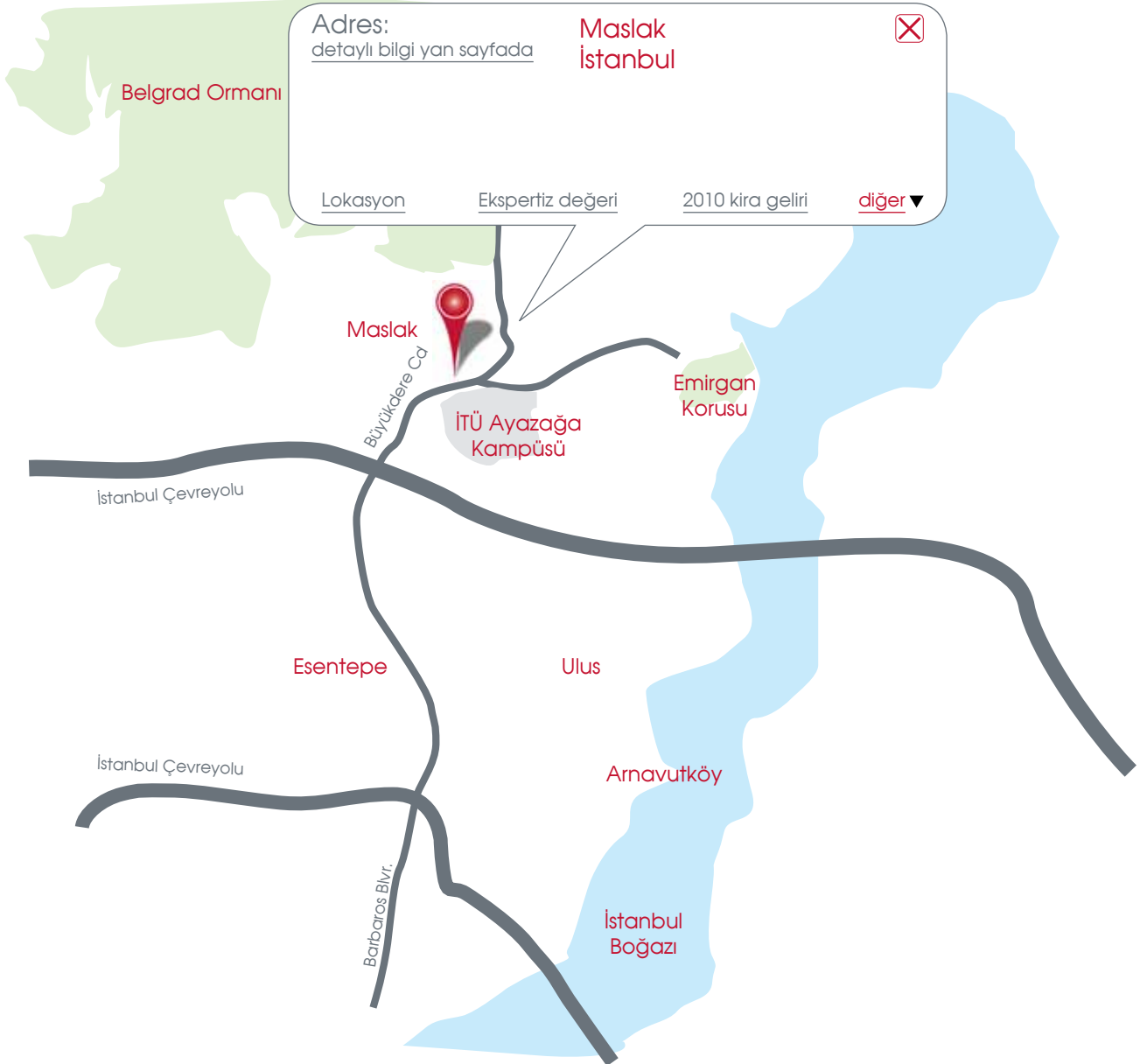
Estetik ile fonksiyonu mükemmel bir şekilde kaynaştıran mimari konsept

3 blok ve toplam 29 kattan oluşan bir ofis binası olan Ankara İş Kulesi, çağdaş yapılara geçişi başlatmış ve bu özelliği ile bir simge olmuştur.

Lokasyon	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Semti
Brüt Alan	26.488 m ²
Portföye Giriş Tarihi	1999
Ekspertiz Değeri (TL)	96.000.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	6.656.405

Ankara-Kavaklıdere’de 3 blok ve toplam 29 kattan oluşan bir ofis binası olan Ankara İş Kulesi, çağdaş yapılara geçişi başlatmış ve bu özelliği ile bir simge olmuştur. Yapıldığı dönemde Türkiye’nin en yüksek binası özelliğine sahip olan Ankara İş Kulesi, estetik ile fonksiyonu mükemmel bir şekilde kaynaştıran mimari konsepti ile özgün ve prestijli bir yapıdır. Türkiye’nin diplomatik ve siyasi merkezinde bulunan Ankara İş Kulesi 1975-1999 yılları arasında T. İş Bankası Genel Müdürlük Binası olarak hizmet vermiştir. Ankara İş Kulesi’nin kiracıları T. İş Bankası ve BDDK’dır.

Maslak Binası



İstanbul'un en önemli finans ve ticaret merkezlerinden birinde

Maslak Binası lokasyonu nedeniyle ulaşım açısından avantajlı ve yüksek ticari potansiyele sahip bir binadır.

Lokasyon	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi
Brüt Alan	12.904 m ²
Portföye Giriş Tarihi	2001
Ekspertiz Değeri (TL)	45.000.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	3.120.525

İstanbul'un en önemli finans ve ticaret merkezlerinden biri olarak değerlendirilen Maslak'ta yer alan Maslak Binası lokasyonu nedeniyle ulaşım açısından avantajlı ve yüksek ticari potansiyele sahip bir binadır. 12 katlı Maslak Binası'nın kiracıları Petrol Ofisi ve T. İş Bankası'dır.

Seven Seas Oteli



Turizm açısından güçlü gelişme potansiyeline ve yüksek ticari değere sahip bir bölgede

Seven Seas Oteli, 366 odalı ve 861 yatak kapasiteli, denize sıfır konumlu 5 yıldızlı bir turistik tesistir.

Lokasyon	Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Köyü, Titreyen Göl Mevkii
Kapalı Alan	52.699 m ²
Portföye Giriş Tarihi	2001
Ekspertiz Değeri (TL)	66.200.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	5.984.365

366 odalı ve 861 yatak kapasiteli Seven Seas Oteli, Antalya, Titreyen Göl mevkiinde denize sıfır konumlu 5 yıldızlı bir turistik tesistir.

Doğa harikası Titreyen Göl'ün kıyısında, üst gelir grubu turistlere hitap eden tesislerin yer aldığı bir bölgede bulunan Otel, Avrupa'nın lider tur operatörü Magic Life tarafından işletilmektedir.

Tarihi mekanları ve doğal güzelliğiyle ön plana çıkan bölge, turizm açısından güçlü bir gelişme potansiyeline ve yüksek ticari değere sahiptir.

Mallmarine Alışveriş Merkezi



Marmaris'te açılan ilk çağdaş alışveriş merkezi

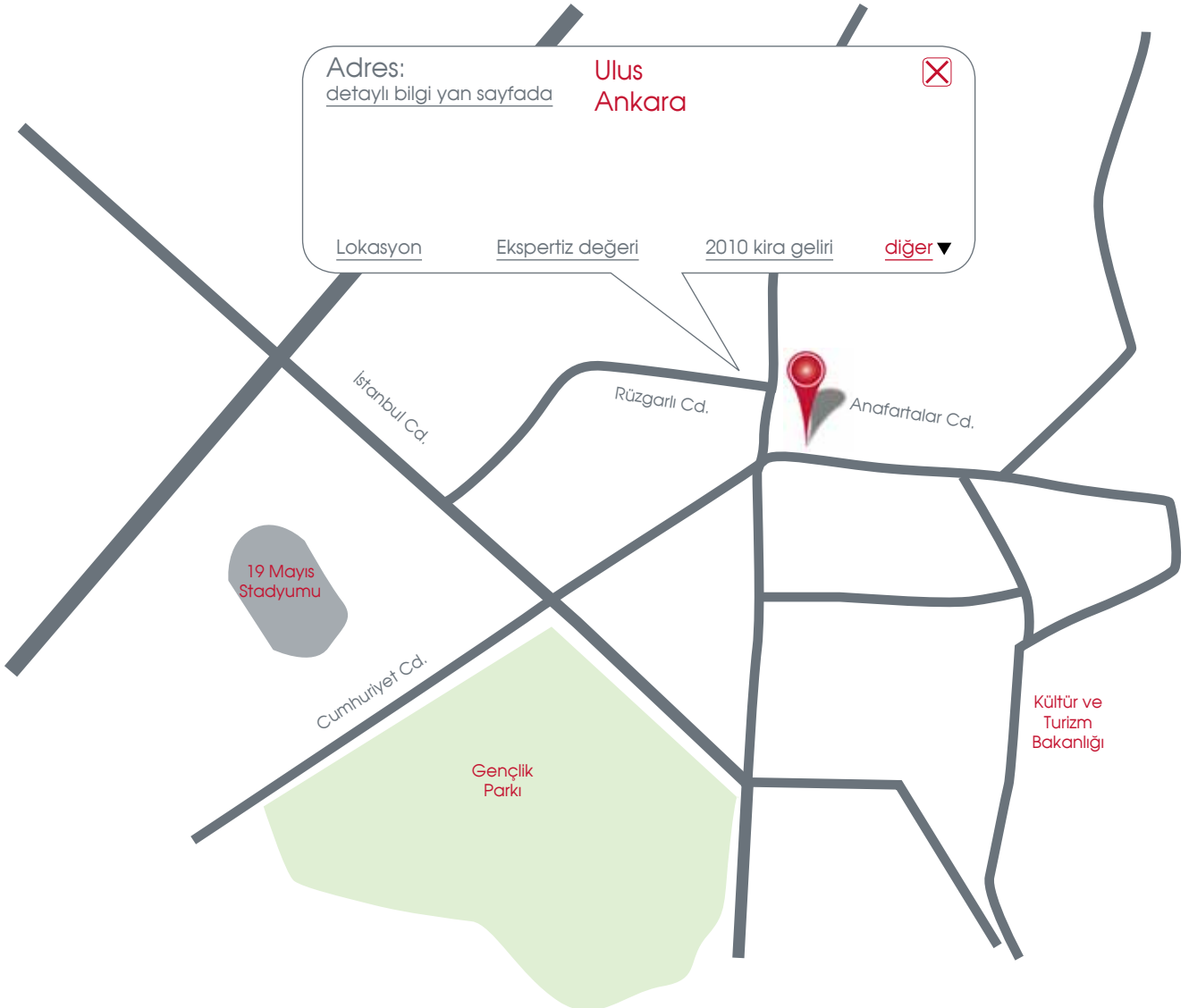
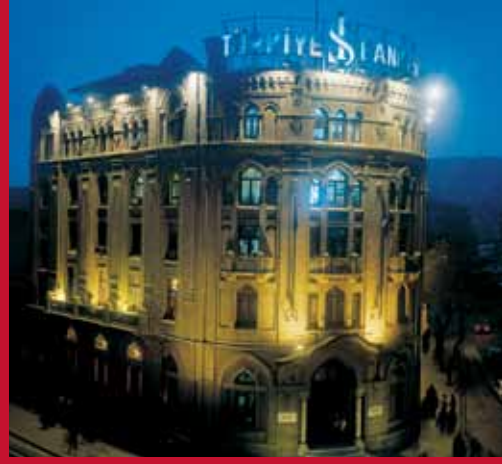
Mallmarine'in kiracı profili bölgenin özellik, talep ve ihtiyaçlarına göre yapılandırılmıştır.

Lokasyon	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi
Net Alan	3.172 m ²
Portföye Giriş Tarihi	2001
Ekspertiz Değeri (TL)	11.000.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	441.780

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

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

Ulus Banka Hizmet Binası



Ticari gelişime açık, merkezi bir bölgede

Ticari gelişime açık, merkezi bölgede bulunan Ulus Binası geçmişten bugüne özenle korunan bir simge konumundadır.

Lokasyon	Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ulus Sımtı
Brüt Alan	6.194 m ²
Portföye Giriş Tarihi	2004
Ekspertiz Değeri (TL)	24.000.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	2.771.422

Ticari gelişime açık, merkezi bölgede bulunan Ulus'taki ofis binası geçmişten bugüne özenle korunan bir simge konumundadır. 1924 yılında inşa edilen, mimarisiyle özel, konumuyla ticari değeri taşıyan Ulus Binası, T. İş Bankası'nın ikinci genel müdürlük binası olarak hizmet vermiştir. Bina 15 yıllığına T.İş Bankası'na kiralanmıştır.

Antalya Banka Hizmet Binası

56



Adres:
detaylı bilgi yan sayfada

Merkez
Antalya

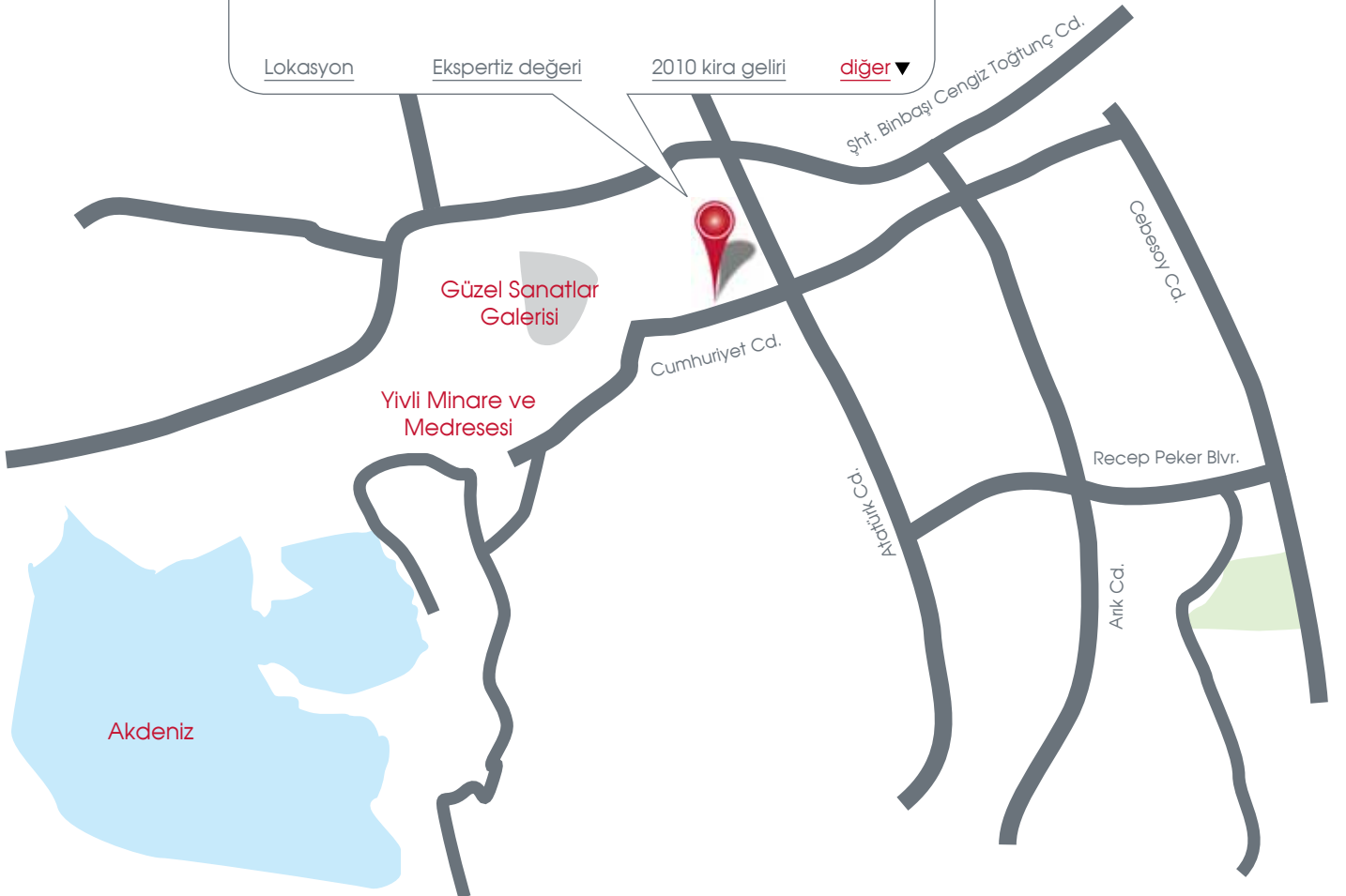


Lokasyon

Ekspertiz değeri

2010 kira geliri

diğer ▼



Yüksek ticari değere sahip, çağdaş bir bina

Antalya Banka Hizmet Binası şehrin merkezinde, ticari gelişime açık, potansiyeli yüksek bir bölgededir.

Lokasyon	Antalya İli, Merkez İlçesi
Brüt Alan	3.353 m ²
Portföye Giriş Tarihi	2004
Ekspertiz Değeri (TL)	13.000.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	1.167.375

Antalya'nın ticari gelişime açık, potansiyeli yüksek şehir merkezinde bulunan ofis binası, çağdaş özelliklere sahip ve ulaşımı kolay bir yapıdır. Yüksek ticari değere sahip olan Antalya Hizmet Binası, 15 yılına T. İş Bankası'na kiralanmıştır.

Kızılay Banka Hizmet Binası

58



Şehrin merkezinde, prestijli bir gayrimenkul

Ankara'nın iş ve ticaret merkezi Kızılay'da bulunan ofis binası güçlü bir ticari potansiyele sahiptir.

Lokasyon	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Semt
Brüt Alan	5.175 m ²
Portföye Giriş Tarihi	2004
Ekspertiz Değeri (TL)	21.000.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	2.333.875

Ankara'nın iş ve ticaret merkezi Kızılay'da bulunan ofis binası güçlü bir ticari potansiyele sahiptir. Bina 15 yıllığına T. İş Bankası'na kiralanmıştır.

Kanyon Alışveriş Merkezi



Adres: [detaylı bilgi yan sayfada](#) **Levent**
İstanbul



Lokasyon

Ekspertiz değeri

2010 kira geliri

diğer



Türkiye'nin ve dünyanın en iyi markaları şehrin yeni kalbinde bir arada

Kanyon AVM'nin mimarisi suyu, yeşili ve doğal malzemeyi sanatsal bir perspektifte buluşturmaktadır.

Lokasyon	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Levent Semt
Net Alan	38.940 m ² *
Açılış Tarihi	31 Mayıs 2006
Ekspertiz Değeri (TL)	285.000.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	18.558.809

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

Dünyanın en prestijli alışveriş merkezleri arasında yer alan Kanyon AVM, İstanbul Levent'te bulunmaktadır.

Şehrin yeni kalbi olmayı hedefleyen Kanyon AVM, 38.940 m² alan üzerine kurulu dört katta, 140 mağaza, bir gurme market, 9 sinema salonu, restoranlar, kafeler, barlar, bir spor ve sağlık merkezi ile açık-kapalı yüzme havuzunu barındırmaktadır.

Kanyon AVM, Türkiye'nin ve dünyanın en iyi markalarını tüketiciye bir arada sunmaktadır. Suyu, yeşili ve doğal malzemeyi sanatsal bir perspektifte buluşturan mimarisi ile Kanyon AVM, İstanbul'un sokaklarında dolaşıcısına özgür ve keyifli alışveriş yapma olanağı sunmakta, tüketiciye açık havada dolaşmanın keyfini yaşatmaktadır.

Real Hipermarket Binası

62



Adres:
[detaylı bilgi yan sayfada](#)

Esenyurt
İstanbul



Lokasyon

Ekspertiz değeri

2010 kira geliri

diğer ▼



İstanbul'un en hızlı gelişen ticari bölgelerinden birinde rahat ve konforlu alışveriş

Real Hipermarket, 40 bin çeşidi aşkın gıda ve gıda dışı ürününü aynı çatı altında sunmaktadır.

Lokasyon	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi
Proje alanı	109 parsel
Kapalı alan	53.479 m ²
Açılış Tarihi	15 Ağustos 2007
Ekspertiz Değeri (TL)	67.000.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	3.645.314

Hipermarket, İstanbul'un en hızlı gelişen ticari bölgelerinden Esenyurt'ta bulunmaktadır ve dünyaca ünlü Real tarafından işletilmektedir. Real, Metro Grup'un perakende sektöründe faaliyet gösteren şirketi olup SB Warenhaus Holding GmbH'in Türkiye'deki kuruluşudur.

İş GYO tarafından geliştirilen hipermarket binası, 15 Ağustos 2007 tarihinde hizmete açılmıştır.

40 bin çeşidi aşkın gıda ve gıda dışı ürünü aynı çatı altına toplayan Real Hipermarket, 6 metre genişliğindeki koridorları ve 8 metrelik tavan yüksekliğiyle müşterilerine rahat ve konforlu bir alışveriş olanağı sağlamaktadır.

Sirkeci Banka Hizmet Binası

64



İstanbul'un geleneksel ticaret ve iş merkezinde

6 katlı, 4.170 m²'lik ofis binası, yüksek ticari potansiyeliyle ön plana çıkmaktadır.

Lokasyon	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Sirkeci Semt
Kiralanabilir Alan	4.170 m ²
Portföye Giriş Tarihi	18 Nisan 2008
Ekspertiz Değeri (TL)	24.560.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	2.126.761

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

Bina T. İş Bankası'na 15 yıl süreyle kiralanmıştır.

Güneşli Operasyon Hizmet Binası

66



Adres:
[detaylı bilgi yan sayfada](#)

Halkalı
İstanbul



[Lokasyon](#)

[Ekspertiz değeri](#)

[2010 kira geliri](#)

[diğer](#) ▼



Lojistik değeri yüksek bir bölgede

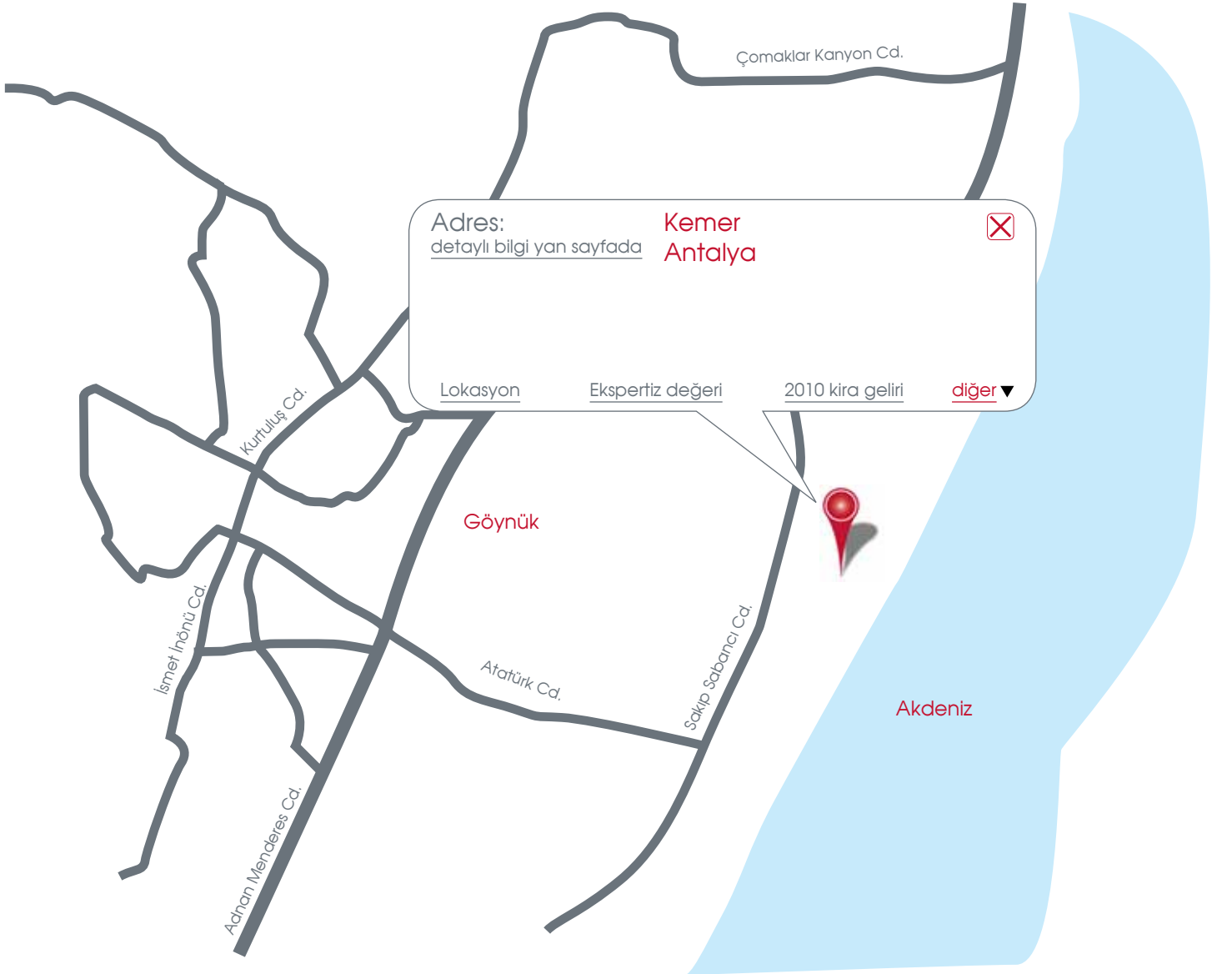
5 katlı bina İstanbul Atatürk Havalimanı'ndan sadece 6 km uzaklıktadır.

Lokasyon	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Semti
Kiralanabilir Alan	20.805 m ²
Portföye Giriş Tarihi	28 Nisan 2008
Ekspertiz Değeri (TL)	35.000.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	3.650.252

İstanbul Atatürk Havalimanı'ndan sadece 6 km uzaklıkta yer alan 5 katlı, 20.805 m²'lik bina, 15 yıl süreyle T. İş Bankası'na kiralanmıştır. Bina halen T. İş Bankası tarafından Operasyon Hizmet Binası olarak kullanılmaktadır.

Club Magic Life Kemer Imperial Otel

68



Olağanüstü güzellikte bir lokasyonda, yerli ve yabancı müşterilerin gözdesi bir otel

Geniş bir kumsal ile çam ormanları arasında yer alan Club Magic Life Kemer Imperial Otel, eşsiz bir konaklama hizmeti sunmaktadır.

Lokasyon	Kemer, Antalya
Kapalı Alan	17,822 m ²
Portföye Giriş Tarihi	2010
Ekspertiz Değeri (TL)	38.656.236
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	Aralık 2010 tarihinde satın alındığı için tahakkuk eden kira bedeli yoktur.

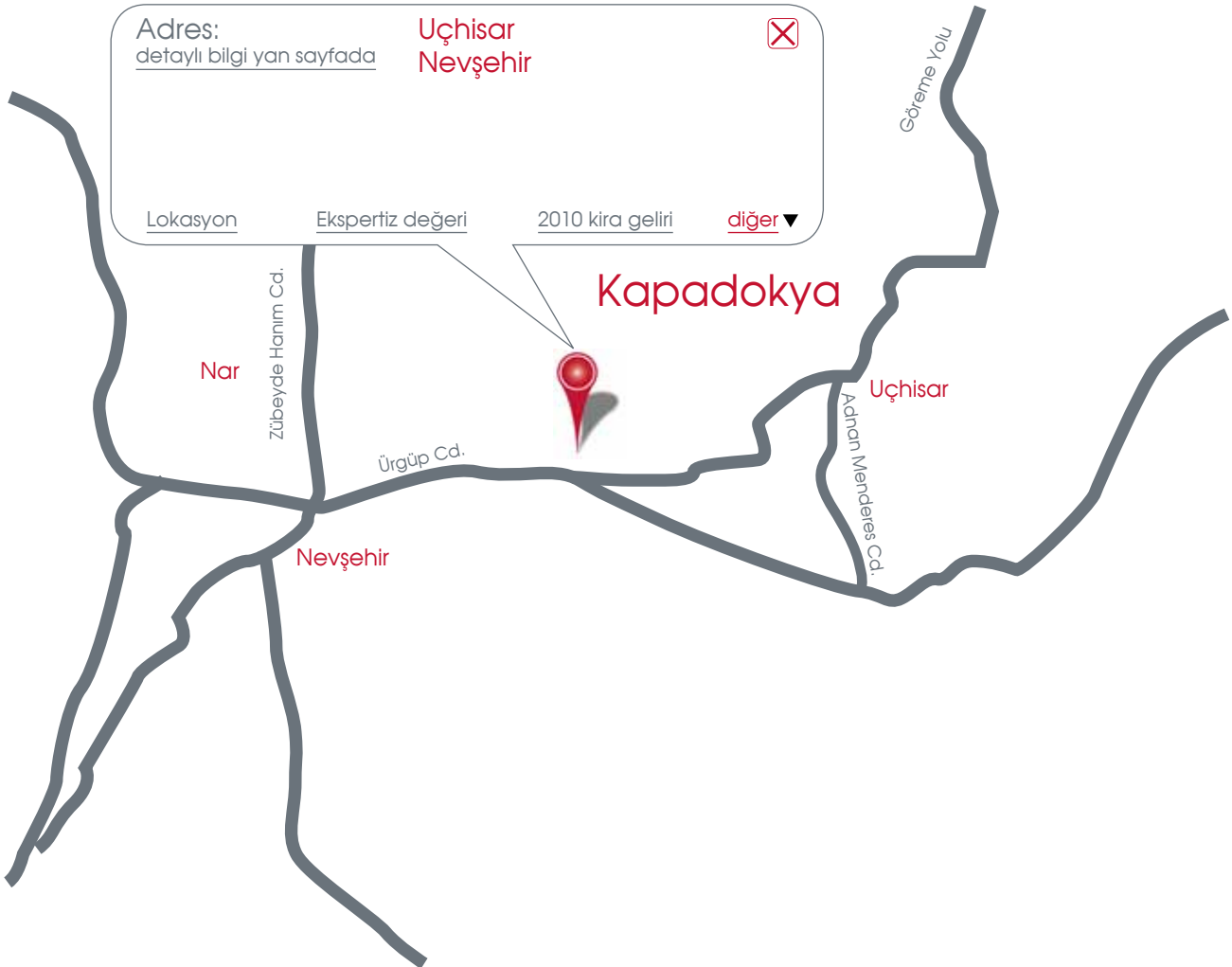
Club Magic Life Kemer Imperial Otel, Türkiye'nin dünya çapında tanınan turizm merkezlerinden Antalya, Kemer'de yer almaktadır.

Geniş kumsal ile çam ormanları arasında, olağanüstü güzellikte manzaraya sahip bir lokasyonda konumlanmış bulunan Otel, ziyaretçilerine eşsiz konaklama hizmeti sunmaktadır. Deniz ve su sporları meraklılarının her türlü beklentisini cevaplayan Otel konforlu odaları, zengin bar ve restoran seçenekleri ve farklı aktivite imkanlarıyla yerli ve yabancı müşterilerin gözdesidir.

35.250 m²'lik bir alanda 168 oda, 40 süit, 6 apart villa ve 24 bungalov ile hizmet sunan Club Magic Life Kemer Imperial Otel toplam 576 yatak kapasitesine sahiptir. Otel, ilk yıl için KDV hariç 1,75 milyon Euro kira bedelinden başlamak üzere 10 yıl süre ile TUI bünyesinde olan Magic Life Der Club International Turizm Hizmetleri A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Lykia Lodge Kapadokya Otel

70



Kapadokya'da bölgenin coğrafi yapısını yansıtan mimarisiyle seçkinleşen bir otel

Yörenin eşsiz ve büyüleyici atmosferini, konforla bütünleştiren Lykia Lodge Kapadokya Otel 146 oda ve 291 yatak kapasiteli, dört yıldızlı bir turistik tesistir.

Lokasyon	Uçhisar, Nevşehir
Kapalı Alan	28,827 m ²
Portföye Giriş Tarihi	2010
Ekspertiz Değeri (TL)	14.000.000
2010 Kira Geliri (KDV Hariç TL)	253.416

Uluslararası turizmin cazibe noktalarından olan Kapadokya'da bulunan Lykia Lodge Kapadokya Otel yörenin eşsiz ve büyüleyici atmosferini, konforla bütünleştiren ve bölgenin coğrafi yapısını yansıtan mimarisiyle seçkinleşmektedir. 146 oda ve 291 yatak kapasiteli Lykia Lodge, dört yıldızlı bir turistik tesistir.

Açık ve kapalı iki restoranında Kapadokya'nın yöresel lezzetlerini sunan Lykia Lodge bölgeye has aktivitelerin yanı sıra ziyaretçilerine keyifli saatler geçirebilecekleri sayısız seçenek arasında basketbol, voleybol, kuvars kumlu kortta tenis, mini futbol, bilardo ve masa tenisi gibi spor olanakları; yüzme havuzları ve meyve bahçesi ile hizmet sunmaktadır.

Lykia Lodge Konferans Merkezi, toplantı ve konaklama gereksinimlerini modern ve yenilikçi bir anlayışla cevaplamaktadır. Kusursuz altyapıya ve teknolojik donanıma sahip Konferans Merkezi, gala ve toplantı salonunun yanı sıra 2 ayrı salon olarak bölünebilen toplantı salonu, küçük toplantı salonu ve kullanışlı çalışma alanları sağlayan 40'ar kişilik 2 toplantı odasıyla ideal aktivite koşulları sunmaktadır.

Lykia Lodge, mevcut işletmecisi Silkar Turizm'e ilk yıl için 550.000 Euro bedel üzerinden 12 yılına kiralanmıştır.

Esenyurt 110 no'lu parsel (Marmara Park AVM)

72



110 no'lu parselde kayıtlı taşınmazın üst hakkı, ECE Türkiye'ye devredilmiş olup, arsa üzerinde, adı geçen ortaklık tarafından "bölgesel alışveriş merkezi" projesi geliştirilecektir. Üst hakkı devrine ilişkin yapılan anlaşma kapsamında yıllık yaklaşık 4,6 milyon ABD doları tutarında "üst hakkı kira geliri" tahakkuku yapılmaktadır.

Arsanın üzerinde yapılacak olan Marmara Park AVM, Avrupa'nın en büyük AVM'lerinden biri olarak yaklaşık 100.000 m² brüt kiralanabilir alan ve ortalama 4.000 araçlık otopark kapasitesi ile inşa edilecektir. İstanbul'un ilk galaksi temalı AVM'si olacak olan Marmara Park, 250'den fazla mağaza, dev bir hipermarket, bir yapı market, büyük bir elektronik mağazası, sinema, eğlence parkı ve hazır giyim mağazalarına evsahipliği yapacaktır.

Mevcut çekim alanında yaklaşık 4 milyon kişinin ikamet ettiği Marmara Park'ın açılışının 2012 sonbaharında gerçekleşmesi planlanmaktadır.

Lokasyon	Esenyurt
Brüt Alan	62.343,69 m ²
Ekspertiz Değeri (TL)	72.000.000
2010 Kira geliri: (KDV hariç TL)	7.036.552



Planlanan Projeler

İstanbul Taksim Binası

İstanbul-Beyoğlu İlçesinde yer alan ve toplam 578,72 m² arsa alanı olan merkezi konumlu taşınmazın yıkımını takiben üzerinde ofis projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Yatırımın arsa dahil toplam geliştirme maliyeti 12,9 milyon ABD doları olup, toplam kiralanabilir alanın 3.144 m² ve yıllık kira gelirinin 1,13 milyon ABD doları olması öngörülmektedir.

Ekspertiz Değeri (TL): 21.000.000

İstanbul Tuzla Arsası (I ve II No'lu Parseller)

İş GYO 26 Kasım 2010 tarihinde İstanbul, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi'nde 42.114,39 m² yüzölçümlü (I) ve 20.375,87 m² yüzölçümlü (II) arsaları üzerinde proje geliştirmek amacıyla 53,6 milyon TL bedel karşılığında satın almıştır. I No'lu arsanın üzerinde geliştirilmesi planlanan proje, T. İş Bankası'nın ihtiyaç programı kapsamında toplam 30 ayda tamamlanacak bir "Teknoloji ve Operasyon Merkezi"dir. T.İş Bankası ile 25 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu Teknoloji ve Operasyon Merkezi'nin iç verim oranı %8,09 olup, toplam geliştirme maliyeti üzerinden hesaplanacak kira getirisinin ise yaklaşık %10,5 olması beklenmektedir. II No'lu arsada ise çeşitli ticari ünitelerin bulunacağı tamamlayıcı nitelikte bir karma proje gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Ekspertiz Değeri (TL): 53.641.606

İstanbul Tuzla Arsası (1329 No'lu parsel)

İstanbul Tuzla İlçesi'nde 53.200 m² yüzölçümlü arazi üzerinde, Teknoloji ve Operasyon Merkezi'nde çalışanlarla sinerji yaratacak nitelikte konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Ekspertiz Değeri (TL): 25.270.000

İzmir Bayraklı Arsası

İzmir'in gelişmekte olan bölgelerinden Bayraklı'da gerçekleştirilecek karma proje 18.392 m² arsa üzerinde konumlanacaktır. Yaklaşık 30.000 m² kiralanabilir alana sahip olacak yarı kapalı alışveriş merkezi ve yaklaşık 28.000 m²'lik satış alanına sahip olacak konut blokları ile İzmir halkına Emre Arolat'ın mimarisiyle özgün bir yaşam alanı sunacaktır.

Ekspertiz Değeri (TL): 29.000.000

İş GYO'nun Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur.

İş GYO Ana Sözleşmesi'nde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulunca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

İş GYO Yönetim Kurulu'nun, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde;

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kâr Dağıtım Tablosu (TL)

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: XI No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2010 tarihli mali tablolarında net dönem kârı 60.918.265-TL; Vergi Usul Kanununa göre tutulan yasal kayıtlarda ise 47.916.336,99 TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve Şirket Kâr Dağıtım Politikasına uygun olarak hazırlanmış olan ve Ana Sözleşmenin "Kârın Dağıtılması ve İhtiyat Akçesi" ile ilgili 30.maddesi gereği safi kârın 22.500.000-TL tutarında nakit olarak aşağıda gösterilen şekilde dağıtılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2010 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1.Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		450.000.000	
2.Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		16.004.204,22	
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	61.013.489	47.916.336,99
4.	Ödenecek Vergiler (-)	95.224	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	60.918.265	47.916.336,99
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	2.395.816,85	2.395.816,85
8/(a)	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	58.522.448,15	45.520.520,14
8/(b)	Gerçekleşmemiş Değer Artışları (-)	17.246.219,99	
8/(c)	Gerçekleşmemiş Değer Azalışları (+)	3.430.286,00	
8/(d)	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmamış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	44.706.514,16	
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	30.000,00	
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	44.736.514,16	
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	36.022.448,15	23.020.520,14
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Kârı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	32.142,86	0,05000	5,00
	B	22.467.857,14	0,05000	5,00
	TOPLAM	22.500.000,00		
NET (7)	A	32.142,86	0,05000	5,00
	B	22.467.857,14	0,05000	5,00
	TOPLAM	22.500.000,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)			
22.500.000	50,29			

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Denetim Kurulu Raporu

Türk Ticaret Kanunu'nun Hükümleri Gereğince Hazırlanan Denetçiler Raporu

Ortaklığın Ünvanı	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkezi	İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 Levent İstanbul
Kayıtlı Sermaye	2.000.000.000.-TL
Ödenmiş Sermaye	450.000.000.-TL
Faaliyet Konusu	Şirket, gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları ile gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

Denetçilerin Adı Soyadı ve Görev Süreleri, ortak veya şirket personeli olup, olmadıkları:

Burak Sezercan
Erdal İnceler
Murat Doğan

Denetçiler olağan genel kurul tarihine kadar 1 yıl süre için seçilmişlerdir. Şirket ortağı veya personeli değildirler.

Katılan Yönetim Kurulu ve yapılan Denetleme Kurulu Toplantıları: 12 (Oniki)

Ortaklık hesapları, defter ve belgeleri üzerinde yapılan incelemenin kapsamı, hangi tarihlerde inceleme 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. maddesi 1. fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince ortaklık veznesinde yapılan sayımların sayısı ve sonuçları:

2010 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.maddesi 1. fıkrasının 4 numaralı bendi gereğince yapılan inceleme 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 işlemler:

Herhangi bir şikayet veya yolsuzluk intikal etmemiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2010 - 31.12.2010 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 31.12.2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2010-31.12.2010 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta; karın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

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

DENETÇİLER

Burak Sezercan

Erdal İnceler

Murat Doğan

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz, 2010 yılında "Pay Sahipleri", "Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık", "Menfaat Sahipleri" ve "Yönetim Kurulu" ana başlıklarından oluşan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne uyum konusunda gereken hassasiyeti göstermiş olup, söz konusu ilkelerin şirket içi uygulamalarını geliştirmek ve daha da iyileştirmek üzere, çalışmalarına yıl içinde de 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 SAHIPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

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

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

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

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

2010 yılında, gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların İş GYO'ya olan ilgileri artarak devam etmiştir. Yıl içerisinde 100'e yakın yerli-yabancı yatırım şirketi, yatırım fonu ve aracı kurum yetkilileri ile Şirket merkezinde birebir toplantı yapılmış, yurt içi ve yurt dışında düzenlenen konferanslarda bir araya gelinmiş ve bu kapsamda yaklaşık 130 kişi ile görüşülmüştür. Yıl içerisinde görüşülen yatırımcıların yaklaşık olarak %75'ini yurt dışında faaliyet gösteren şirketler oluşturmaktadır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri, 2010 yılı boyunca, ağırlıklı olarak Genel Kurul toplantısı, portföy değer tablosu, finansal raporların kamuya duyurulmasına ilişkin dönemler ile Şirket tarafından yapılan özel durum açıklamaları sonrasında bilgi talebinde bulunmuşlardır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından tutulmaktadır.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Müdürlüğümüze ulaşan, yaklaşık 160 adet bilgi talebi karşılanmış ve bu kapsamda yaklaşık 255 adet soruya cevap verilmiştir. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan Şirket ile ilgili gelen kapsamlı bilgi talepleri, mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek, çok yönlü ve detaylı olarak karşılanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

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

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

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ve Kamuyu Aydınlatma Platformu(KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları, Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket yönetimi, Şirket portföyü veya sektörde meydana gelen önemli değişiklikler doğrultusunda, internet sitesi en kısa süre içerisinde güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

SPK ve Borsa mevzuatı çerçevesinde Şirketimizle ilgili kamuya duyurulması gereken hususlara ilişkin özel durum açıklamaları, elektronik imza kullanmak suretiyle öncelikle Kamuyu Aydınlatma Platformu'na gönderilmiştir. 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 ana sayfasında ve "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yayımlanmaktadır. "Yatırımcı Köşesi" bölümü, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen ve yatırımcıların ilgilenebilecekleri her türlü bilgiyi içerecek şekilde gerek Türkçe gerekse İngilizce internet sitemizde yer almaktadır.

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

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

Şirketimizde, dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

2009 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 26 Mart 2010 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul toplantısına ilişkin davetler, gündemler ve vekaletname örnekleri ulusal iki gazetede yayımlanmış, 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 hazır edilmiş, talepte bulunan yatırımcıların adresine gönderilmiş, internet sitesine konulmuş, ayrıca Şirket merkezini ziyaret eden pay sahipleri ile Olağan Genel Kurul toplantısına katılan pay sahiplerinin görüş ve incelemelerine de açık tutulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi **Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu**

Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların Genel Kurul'da görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmış ve vekaletname örneği, gündem ve davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine yerleştirilmiştir.

Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin Tebliği esas alınmakla birlikte, toplantıya en fazla katılımı sağlamak amacıyla, toplantı giriş kartı almak için Tebliğde yer alan bir haftalık başvuru süresini geçiren pay sahiplerine de giriş kartı temin edilmiştir. 2009 yılı Olağan Genel Kurulu, tamamı asaleten olmak üzere sermayenin %56,11'i oranında katılımı ile toplanmıştır. Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, Genel Kurul toplantısında kullanılacak toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü ve Şirket Kâr Dağıtım Politikası hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.

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.

Ayrıca dönem içerisinde, Şirketimiz ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, Genel Kurul toplantısı öncesinde ve sonrasında, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi yanıtlanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerinde şirketlerin önemli tutardaki maddi/maddi olmayan varlık alım/satımı, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararların Genel Kurul'da alınması yönünde düzenleme bulunmaktadır. Buna karşın gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren Şirketimizin ana faaliyeti olan gayrimenkul almak, satmak, kiralamak ve proje geliştirmek hususlarında sık aralıklarla ve çabuk karar alması gerekmekte, ancak bu durum tüm karar mekanizmalarında Genel Kurul'u toplantıya çağırılmayı mümkün kılmamaktadır. Bunun yanı sıra, bu şekilde bir uygulama işleme konu gayrimenkulün alım-satım fiyatlarını doğrudan etkileyebileceğinden çeşitli sakıncalar yaratabilmektedir. Bu nedenle, belirtilen konulara ilişkin kararların Genel Kurul'da 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 Kurul'da 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.

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 benimsemiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülmekte ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı karara bağlanmaktadır. Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımı 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

Şirket Bilgilendirme Politikası ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) yayımlanmış olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer düzenlemelerle asgari olarak uyumlu hareket etmek suretiyle kamunun zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

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

2010 yılı içinde gerek Şirketimize gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında gerekse kamuyu aydınlatma kapsamındaki tüm faaliyetlerde Şirket Bilgilendirme Politikasında yer alan esaslara göre hareket edilmiştir.

9. Özel Durum Açıklamaları

2010 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 23 (yirmi üç) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Özel durum açıklamaları zamanında yapıldığından, SPK tarafından herhangi bir yaptırım uygulanmamıştır.

Yönetim Kurulumuz; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII No:54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 22/4. maddesi gereğince, özel durum açıklamalarını yapmakla sorumlu kişilerin, Şirketimizi temsil ve ilzama yetkili olarak imza sirkülerimizde tespit edilen kişilerden oluşmasına karar vermiştir.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması (mali ve idari işler)

Şirket'te gerçek kişi nihai hâkim pay sahibi bulunmamaktadır. 31.12.2010 itibarıyla sermayenin %10 ve fazlasına sahip ortaklara ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

31.12.2010	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T. İş Bankası	190.057.270	42,23
Diğer	259.942.730	57,77
Toplam	450.000.000	100,00

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ çerçevesinde hazırlanan "Özel Durum Açıklamalarına İlişkin Rehber" uyarınca iş akdi ile veya başka şekilde Şirket'e bağlı çalışan ve içsel bilgilere düzenli erişimi olan kişilere ilişkin bir liste tutulmaktadır. İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişilere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adnan Bali, Yönetim Kurulu Başkanı
Ali Cüneyt Demren, Bağımsız Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet Sırrı Erkan, Yönetim Kurulu Üyesi
Kemal Şahin, Yönetim Kurulu Üyesi
Hulusi Cemal Karaoğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Kurulu Üyeleri:

Burak Sezercan, Denetim Kurulu Üyesi
Erdal İnceler, Denetim Kurulu Üyesi
Murat Doğan, 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
Merter Gürgün, Yatırım ve Proje Geliştirme Müdür Yardımcısı
Özlem Yılmaz Savaşer, 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.

Bu kapsamda, Etik Kurullarda 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

15. İnsan Kaynakları Politikası

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

Şirketimiz bünyesinde "Açık Kapı Politikası" uygulanmakta ve iletişim enstrümanlarının verimli bir şekilde kullanılması için gerekli her türlü zemin oluşturulmaktadır.

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

17. Sosyal Sorumluluk

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, Mimarlık Eğitim Derneği (MİMED) tarafından düzenlenen "Mimed 2010 Öğrenci Ödülleri" etkinliğine, geleceğin mimar adaylarına profesyonel bakış açısıyla yol göstermek ve destek sağlamak amacıyla sponsor olmuştur.

Bunun yanı sıra 4-10 Ekim 2010 tarihleri arasında Mimarlar Odası İzmir Şubesi tarafından düzenlenen "İzmir Mimarlık Haftası" kapsamında "Resmi Sponsor" olmuştur. Her yıl Ekim ayının ilk Pazartesi günü kutlanan etkinliğin 2010 teması Uluslararası Mimarlar Birliği (UIA) tarafından "Daha İyi Kentler, Daha İyi Yaşamlar:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Tasarımla Sürdürülebilirlik" olarak belirlenmiştir. Hafta boyunca toplumu mimarlık ile yakınlaştırma amacı ile çeşitli etkinlikler düzenlenmiştir. Resmi sponsorluk kapsamında destek verdiğimiz etkinliğin sektöre ve topluma yönelik bilinçlendirme girişimlerini önümüzdeki dönemlerde de yakından takip edeceğiz.

İş GYO, genç yaşta uluslararası alanda başarılarla imza atan Piyanist Seda Röder'in "Listening to Istanbul" adlı albüm projesinin gerçekleşmesine katkıda bulunmuştur. Avrupa ve ABD'de pek çok konsere imza atarak Türkiye'nin çağdaş müziğe dönük yüzünü tanıtan Seda Röder, müzik alanındaki başarılı çalışmalarıyla tanınmakta ve halen Harvard Üniversitesi'nde öğretim üyeliği yapmaktadır. Röder, ülkemizin çağdaş müziğe dönük yüzünü tanıtmayı amaçladığı projesi kapsamında İstanbul'un da aralarında bulunduğu Avrupa ve Amerika'daki pek çok şehirde müzikseverlerle buluşmaya devam etmektedir. İş GYO desteğiyle gerçekleştirilen albüm projesi müzikseverler tarafından büyük ilgi ve beğeni görmüştür.

İş GYO, 2010 yılının üçüncü çeyreğinde, sel felaketi nedeniyle zarar gören Pakistan'a 30.000 TL tutarında bağışta bulunmuştur. 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
Ali Cüneyt Demren, Yönetim Kurulu Başkanı Vekili, İcracı Olmayan, Bağımsız
Mehmet Sırrı Erkan, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan
Kemal Şahin, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan
Hulusi Cemal Karaoğlu, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız

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 üyeleri, Genel Kurul'dan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirket'le Şirket konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir Şirket'e 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 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 paylaşılabilir değeri en yüksek noktalara çıkarmaktır. Vizyonumuz, gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla sektörümüzde küresel ölçekte ve örnek bir şirket olmak; portföy büyüklüğünü yıllar itibarıyla istikrarlı bir şekilde artırmak ve büyümeyi sürdürmektir. Portföy büyüklüğümüzü istikrarlı bir şekilde yıllar itibarıyla artırarak büyümeyi sürekli kılmak da vizyonumuz içindedir.

Yönetim Kurulu olağanüstü durum olmadığı sürece, 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 getiriyi kazandırmayı hedeflediği için geçtiğimiz dönem içinde de sektördeki değer artırıcı fırsatların 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.

İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü, Şirket'in tüm faaliyetlerini kapsayan denetim ve kontrol işlevini gerçekleştirmektedir. Söz konusu Müdürlük, Şirket'in faaliyetleri ile ilişkili risklerin ilgili mevzuat ve uluslararası standartlar çerçevesinde yürütülen iç denetim ve kontrol faaliyetleriyle, Şirket'in faaliyetlerinin ve bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin yeterlilik ve etkinliğini değerlendirmek ve sonuçları raporlamakla görevli olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Risk odaklı olarak faaliyetlerini planlayan ve yürüten Müdürlük, yüksek riskli alanların süreklilik arz edecek şekilde kontrol edilmesine ve sorunların hızlı bir şekilde çözülmesinin sağlanmasına yönelik faaliyet göstermektedir.

İç denetim ve kontrol faaliyetleri, faaliyetlerle ilgili belirlenen tüm finansal ve operasyonel risklerin sürekli olarak kontrol altında tutulacak şekilde organize edilmiştir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, görev tanımları, yetki ve limitler yazılı olarak belirlenmiş olup, riskler paralelinde sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, faaliyet bazındaki risklere cevap verebilen gerekli kontrolleri içermektedir. Faaliyet bazındaki işlevsel görev ayrımları, işlem yapma ve onay yetkileri, işlem sonrası kontroller ve işleme özgü diğer kontroller ile faaliyet ve işlemlerin devamlı surette etkin, doğru, düzenli ve güvenli bir biçimde yürütülmesi sağlanmaktadır.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

23. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Genel Müdür'ün önerisi ve Yönetim Kurulu Başkanı'nın bilgisi dahilinde belirlenmektedir. Toplantı çağrısı Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili tarafından yapılmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13. maddesi çerçevesinde, üyelerin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkan tanınmıştır. Yönetim Kurulu toplantılarına Denetim Kurulu üyeleri de davet edilmekte ve üyelere gönderilen raporların aynısı denetçilere de gönderilmektedir. Gerek üyelerin gerekse denetçilerin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunda Genel Müdür Asistanı görevlendirilmiştir. Yönetim Kurulu, dönem içinde 21 kez toplanmış ve 36 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 Şirket'le, 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 Şirket'e sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremeyecekleri Şirket ana sözleşmemizin 18. maddesinde düzenlenmiştir.

Dönem içinde, Yönetim Kurulu üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le 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 kalınmaktadır.

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

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

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

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. 26.03.2010 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 2.250TL, denetçilere ise net 1.350 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 Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolar
ve Bağımsız Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı Bağımsız Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na,

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ve müstereken kontrol edilen ortaklığının (hep birlikte "Grup") 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablosu, konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akış tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiştir.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 yansıtmalarını 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 Kurulu'nca 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, İşletme'nin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, İşletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca İşletme 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 konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş ve 12 Şubat 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

İstanbul, 11 Şubat 2011

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Orhan Akova, SMMM

Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihi İtibarıyla Konsolide Bilanço
(Para Birimi: Türk Lirası)

	Notlar	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 31 Aralık 2010	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 31 Aralık 2009
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		90.237.745	145.295.381
Nakit ve nakit benzerleri	5	73.198.883	116.183.344
Finansal yatırımlar	6	12.822.707	15.446.462
Ticari alacaklar		1.796.405	10.888.196
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	-	9.241.153
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	8	1.796.405	1.647.043
Diğer alacaklar	9	352.577	4.077
Diğer dönen varlıklar	15	2.067.173	2.773.302
Duran Varlıklar		1.006.003.951	866.382.680
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.004.459.189	864.748.860
Maddi duran varlıklar	11	882.621	761.889
Maddi olmayan duran varlıklar	12	652.187	871.931
Diğer duran varlıklar	15	5.361	-
Ertelenmiş vergi varlığı	23	4.593	-
TOPLAM VARLIKLAR		1.096.241.696	1.011.678.061

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihi İtibarıyla Konsolide Bilanço**

(Para Birimi: Türk Lirası)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Notlar	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		21.585.635	14.792.229
Finansal borçlar	7	5.020.781	-
Ticari borçlar	8	2.486.449	1.115.927
Diğer borçlar	9	2.327.939	131.030
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	23	21.362	18.855
Borç karşılıkları	13	44.016	83.796
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	86.333	87.245
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	11.598.755	13.355.376
Uzun Vadeli Yükümlülükler		84.635.088	45.283.124
Finansal borçlar	7	44.721.608	-
Diğer borçlar	9	36.148.687	36.143.198
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	412.646	281.487
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	-	420
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15	3.352.147	8.858.019
ÖZKAYNAKLAR		990.020.973	951.602.708
Ödenmiş sermaye	16	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	16	11.015.848	8.579.211
Geçmiş yıllar kârları	16	227.516.789	192.154.224
Net dönem kârı		60.918.265	60.299.202
TOPLAM KAYNAKLAR		1.096.241.696	1.011.678.061

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Gelir Tablosu
(Para Birimi: Türk Lirası)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2010	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2009
Sürdürülen Faaliyetler			
Satış gelirleri (net)	17	95.536.298	88.913.883
Satışların maliyeti (-)	17	(31.520.689)	(33.058.525)
Brüt Kâr		64.015.609	55.855.358
Genel yönetim giderleri (-)	18	(7.097.285)	(5.664.501)
Diğer faaliyet gelirleri	20	1.229.711	228.016
Diğer faaliyet giderleri (-)	20	(54.254)	(105.605)
Faaliyet Kârı		58.093.781	50.313.268
Finansal gelirler	21	16.688.116	20.487.213
Finansal giderler (-)	22	(13.768.408)	(10.412.045)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı		61.013.489	60.388.436
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	23	(95.224)	(89.234)
- Dönem vergi gelir/gideri		(100.236)	(99.619)
- Ertelenmiş vergi gelir/gideri		5.012	10.385
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı		60.918.265	60.299.202
Durdurulan faaliyetler			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem zararı		-	-
Net Dönem Kârı		60.918.265	60.299.202
Net dönem kârının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		60.918.265	60.299.202
Hisse başına kazanç	24	0,1354	0,1340

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu
(Para Birimi: Türk Lirası)

	<i>Notlar</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2010</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2009</i>
Net dönem kârı		60.918.265	60.299.202
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	60.918.265	60.299.202

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
(Para Birimi:Türk Lirası)

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Net dönem kârı	Geçmiş yıllar kârları	Toplam
1 Ocak 2009 bakiyeleri		450.000.000	240.146.090	423.981	5.831.268	53.095.234	164.306.933	913.803.506
Toplam kapsamlı gelir								
Net dönem kârı		-	-	-	-	60.299.202	-	60.299.202
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	60.299.202	-	60.299.202
Geçmiş yıl kârlarına transfer		-	-	-	-	(53.095.234)	53.095.234	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	16	-	-	-	2.747.943	-	(2.747.943)	-
Temettü ödemesi	16	-	-	-	-	-	(22.500.000)	(22.500.000)
31 Aralık 2009 bakiyeleri		450.000.000	240.146.090	423.981	8.579.211	60.299.202	192.154.224	951.602.708
1 Ocak 2010 bakiyeleri		450.000.000	240.146.090	423.981	8.579.211	60.299.202	192.154.224	951.602.708
Toplam kapsamlı gelir								
Net dönem kârı		-	-	-	-	60.918.265	-	60.918.265
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	60.918.265	-	60.918.265
Geçmiş yıl kârlarına transfer	16	-	-	-	-	(60.299.202)	60.299.202	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	16	-	-	-	2.436.637	-	(2.436.637)	-
Temettü ödemesi	16	-	-	-	-	-	(22.500.000)	(22.500.000)
31 Aralık 2010 bakiyeleri		450.000.000	240.146.090	423.981	11.015.848	60.918.265	227.516.789	990.020.973

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Nakit Akış Tablosu**

(Para Birimi: Türk Lirası)

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2010	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2009
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımlar			
Net dönem kârı		60.918.265	60.299.202
Amortisman ve itfa payları	10, 11, 12	23.574.629	23.371.589
Kıdem tazminatı karşılık gideri	14	155.638	98.049
İzin karşılığı gideri	14	(912)	14.731
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(16.715.786)	(12.306.047)
Sabit kıymet satış kârı			(141.787)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	3.430.286	1.650.448
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (net)	8	126.196	(6.653)
Cari dönem vergi gideri	23	100.236	99.619
Ertelenmiş vergi geliri	23	(5.012)	(10.385)
Faiz gelirleri		(5.314.813)	(7.800.218)
Faiz giderleri		459.113	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		66.727.840	65.268.548
Ticari alacaklardaki azalış		8.965.595	3.028.866
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		(348.500)	87.855
Diğer dönen varlıklardaki azalış		706.129	261.826
Diğer duran varlıklardaki (artış)/azalış		(5.362)	2.876
Ticari ve diğer borçlardaki artış		3.572.920	376.678
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		(7.302.273)	(14.262.781)
Ödenen kıdem tazminatı	14	(24.479)	(10.203)
Ödenen vergiler	23	(97.729)	(102.956)
Alınan faizler		6.165.944	6.483.715
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		78.360.085	61.134.424
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlar			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		2.493.792	1.277.101
Üst hakkı tesisinden elde edilen nakit		-	20.092.150
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10, 11, 12	(149.900.446)	(30.938.957)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		-	141.787
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(147.406.654)	(9.427.919)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlar			
Temettü ödemesi	16	(22.500.000)	(22.500.000)
Finansal borçlardaki artış		49.283.276	-
Finansman faaliyetlerinden sağlanan (faaliyetlerinde kullanılan) net nakit		26.783.276	(22.500.000)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)		(42.263.293)	29.206.505
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		115.410.463	86.203.958
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	73.147.170	115.410.463

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet 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 pasiflerinin, 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, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara 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 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 36'dır (31 Aralık 2009: 36).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti. ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Eczacıbaşı Holding A.Ş.'nin %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarından meydana gelen Kanyon Kompleksi'nin yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; kompleksin tamamındaki projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralama ve satışlara aracılık etmektir.

Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlarda Şirket ve müştereken kontrol edilen ortaklığı Kanyon ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Şubat 2011 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

Grup, yasal defterlerini ve yasal mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Grup, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları'na ("UMS")/Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UFRS") göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanan UMS/UFRS'den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler uygulanır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

Bu çerçevede, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin, TMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, ilişikteki finansal tablolar Tebliğ XI-29 çerçevesinde UMS/UFRS esas alınarak hazırlanmış olup konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan "SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Geçerli ve raporlama para birimi

Grup'un konsolide finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm esasları

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümünde kullanılan yöntemler ayrıca 27'nci notta belirtilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Grup'un 1.221.866 TL tutarındaki ticari borç tutarı diğer kısa vadeli yükümlülükler hesabına sınıflanmıştır.

Konsolidasyon esasları*Müştereken kontrol edilen işletmelerdeki paylar*

Müştereken kontrol edilen işletmelerdeki finansal ve stratejik kararlar için belirli kontrata bağlı anlaşmalar ve rızalarla kurulmuş olan işletmelerdir. Grup müştereken kontrol edilen işletme üzerindeki etkinliğini oransal konsolidasyon yöntemine göre raporlamaktadır. Konsolide finansal tablolarda, Grup'un müştereken kontrol edilen işletme üzerindeki hissesi oranınca, şirketin aktif, pasif, gelir ve giderleri her kalem bazında ayrı ayrı yansıtılmıştır.

Kanyon 6 Ekim 2004 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Eczacıbaşı Holding A.Ş.'nin %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Kanyon müştereken kontrol edilen işletmelerin muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

Yabancı para işlemleri

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Finansal tabloların Tebliğ XI-29'a uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Ticari alacak

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin faydalı ömürleri

Not 11 – Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 12 – Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 13 – Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Not 14 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

2.4 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1 2010 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Grup, 31 Aralık 2010 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("UFRYK") yayınladığı tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2 31 Aralık 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıl itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. TMSK tarafından 27 Nisan 2010 tarih ve 27564 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan TFRS 9 – Finansal Araçlar Standardı haricinde, bu düzenlemelerin ilişikteki konsolide finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirleri, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

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.

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin 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.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

2.5.3 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 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kâr veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğca gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar:

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

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda, ilgili varlıkların tahmini faydalı 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.

2.5.5 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü:

Grup, her bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter, değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.6 Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

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

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirin 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

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 yaralan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar, bu varlıkların satın alma taahhüdünün gerçekleştiği tarihte kayda alınır. Bu tarihten itibaren bu varlıkların makul değerlerindeki değişimlerle ilgili kâr ve zararlar özkaynaklar içinde yaralan "Finansal Varlık Değer Artış Fonu"nda muhasebeleştirilir.

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

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak konsolide bilançoda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadeli/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 varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

2.5.7 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.5.8 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.9 Hisse başına kazanç

Konsolide gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net kârın, dönem 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.

2.5.10 Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Bilanço tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve

- ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.11 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup’un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12. Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.15’de açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.13 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

İstisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Kanyon

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapılacak tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, kanunen vergi varlıkları ve vergi yükümlülüklerinin mahsuplaştırılmasına ilişkin bir yasal hak olması ve ertelenmiş vergilerin aynı mali otoriteye bağlı olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

2.5.14 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

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

2.5.15 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar, Grup'un aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Bilançoda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

2.5.16 Nakit akış tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.5.17 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kârdan indirilerek kaydedilir.

2.5.18 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Grup'un diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

2.5.19 İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

3. Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

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

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

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönen varlıklar	4.975.052	4.130.598
Duran varlıklar	1.154.402	955.554
Kısa vadeli borçlar	(3.086.002)	(2.258.574)
Uzun vadeli borçlar	(451.977)	(361.142)
Net varlıklar	2.591.475	2.466.436

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Gelirler	40.984.418	39.642.836
Giderler (-)	(40.259.374)	(38.990.336)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

4. Bölümlere göre raporlama

Grup'un raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Oteli	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası
31 Aralık 2010							
<u>Satış Gelirleri</u>							
Kira Geliri	6.656.405	27.377.364	5.984.365	3.120.525	441.780	2.771.422	2.333.875
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	614.633	-	-	-	-	-
Diğer Gelirler	-	18.943	-	-	571	-	-
Satış Gelirleri	6.656.405	28.010.940	5.984.365	3.120.525	442.351	2.771.422	2.333.875
Amortisman giderleri	3.343.811	6.940.036	2.782.843	1.130.739	357.572	380.000	324.800
Sigorta giderleri	35.557	944.412	81.462	58.305	11.685	32.159	10.829
İşletme giderleri	-	616.302	-	-	455.869	-	-
Vergi, resim ve harç giderleri	184.963	688.804	653.583	105.293	9.632	16.936	34.230
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	(5.033.318)	-	-	(7.374.539)	(1.847.572)	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-
Satışların Maliyeti	(1.468.987)	9.189.554	3.517.888	(6.080.202)	(1.012.814)	429.095	369.859
Brüt Kâr	8.125.392	18.821.386	2.466.477	9.200.727	1.455.165	2.342.327	1.964.016
Sermaye yatırımları	170.493	70.564	5.165.833	56.200	40.000	-	-

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Oteli	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası
31 Aralık 2009							
<u>Satış Gelirleri</u>							
Kira Geliri	6.172.246	26.095.498	6.653.697	3.004.397	435.389	2.671.508	2.249.735
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	163.088	-	-	-	-	-
Diğer Gelirler	-	27.016	-	-	10.491	-	-
Satış Gelirleri	6.172.246	26.285.602	6.653.697	3.004.397	445.880	2.671.508	2.249.735
Amortisman giderleri	3.342.924	6.902.043	3.294.619	1.129.754	351.882	380.000	324.800
Sigorta giderleri	36.776	1.021.936	118.655	56.200	13.113	31.852	11.322
İşletme giderleri	-	713.718	-	-	426.297	-	-
Vergi, resim ve harç giderleri	155.698	544.453	618.999	57.254	7.602	12.911	28.610
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	(6.613.474)	-	(1.814.033)	(1.129.754)	(349.382)	-	-
Diğer	-	3.786	-	-	-	3.100	-
Satışların Maliyeti	(3.078.076)	9.185.936	2.218.240	113.454	449.512	427.863	364.732
Brüt Kâr	9.250.322	17.099.666	4.435.457	2.890.943	(3.632)	2.243.645	1.885.003
Sermaye Yatırımları	49.450	327.347	2.318.859	-	2.500	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
1.167.375	18.558.809	3.645.314	3.650.252	2.098.895	253.416	-	-	-	(3.651.938)	74.407.859
-	-	7.036.552	-	-	-	-	-	-	-	7.036.552
-	194.343	-	-	-	-	-	20.316.534	-	(7.155.651)	13.969.859
-	31.568	-	-	-	-	-	70.946	-	-	122.028
1.167.375	18.784.720	10.681.866	3.650.252	2.098.895	253.416	-	20.387.480	-	(10.807.589)	95.536.298
167.165	2.689.896	3.146.947	824.382	456.748	121.907	234.789	90.036	-	-	22.991.671
9.356	351.374	213.250	75.880	35.434	4.135	5.134	52.726	12.192	-	1.933.890
-	7.235.127	160.495	9.471	-	-	-	18.097.267	-	(10.801.423)	15.773.108
20.468	760.439	681.576	178.260	29.272	-	28	105.267	-	-	3.468.751
-	-	-	1.659.238	-	68.458	-	-	1.702.590	-	3.430.286
-	-	(2.460.357)	-	-	-	-	-	-	-	(16.715.786)
-	-	-	-	-	-	-	109.191	529.578	-	638.769
196.989	11.036.836	1.741.911	2.747.231	521.454	194.500	239.951	18.454.487	2.244.360	(10.801.423)	31.520.689
970.386	7.747.884	8.939.955	903.021	1.577.441	58.916	(239.951)	1.932.993	(2.244.360)	(6.166)	64.015.609
-	508.601	211.477	73.620	-	14.190.365	37.642.229	-	91.197.083	-	149.326.465
İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam		
1.157.803	18.206.185	3.926.464	3.722.480	2.140.426	-	-	(3.221.873)	73.213.955		
-	-	3.672.928	-	-	-	-	-	3.672.928		
-	128.995	-	-	-	18.429.225	-	(6.844.629)	11.876.679		
-	59.812	-	-	-	53.002	-	-	150.321		
1.157.803	18.394.992	7.599.392	3.722.480	2.140.426	18.482.227	-	(10.066.502)	88.913.883		
166.694	2.681.591	3.115.437	767.438	456.751	72.027	-	-	22.985.960		
9.131	324.023	193.864	76.132	27.238	16.089	-	-	1.936.331		
-	7.695.879	251.189	143.966	-	16.539.771	-	(10.063.330)	15.707.490		
16.960	388.127	392.908	91.255	18.230	97.258	-	-	2.430.265		
-	-	-	117.352	-	-	1.533.098	-	1.650.450		
-	-	(2.366.913)	-	-	-	(32.492)	-	(12.306.048)		
-	1.125	-	-	-	164.070	481.996	-	654.077		
192.785	11.090.745	1.586.485	1.196.143	502.219	16.889.215	1.982.602	(10.063.330)	33.058.525		
965.018	7.304.247	6.012.907	2.526.337	1.638.207	1.593.012	(1.982.602)	(3.172)	55.855.358		
56.620	586.543	89.114	884.790	-	-	25.514.031	-	29.829.254		

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Satış gelirleri	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Bölüm gelirleri	106.343.887	98.980.385
Diğer gelirler	-	-
Bölümler arası eliminasyonlar	(10.807.589)	(10.066.502)
Satış gelirleri	95.536.298	88.913.883
Satışların maliyeti	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Bölüm giderleri	42.322.112	43.121.855
Diğer giderler	-	-
Bölümler arası eliminasyonlar	(10.801.423)	(10.063.330)
Satışların maliyeti	31.520.689	33.058.525
Varlıklar	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Bölüm varlıkları	1.004.459.189	864.748.860
Diğer varlıklar	1.796.405	10.888.196
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	89.986.102	136.041.005
Toplam varlıklar	1.096.241.696	1.011.678.061
Yükümlülükler	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Bölüm yükümlülükleri	105.656.366	59.603.550
Diğer yükümlülükler	564.357	471.803
Toplam yükümlülükler	106.220.723	60.075.353

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

5. Nakit ve nakit benzerleri

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Kasa	7.949	6.789
Vadesiz mevduat	78.635	173.841
Vadeli mevduat	71.748.627	114.559.459
Yatırım fonları	1.303.692	1.442.336
3 aydan kısa vadeli devlet tahvili	-	808
Ters repo işlemlerinden alacaklar	59.518	111
Diğer hazır değerler	462	-
Bilançoda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	<u>73.198.883</u>	<u>116.183.344</u>
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(51.713)	(772.881)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	<u>73.147.170</u>	<u>115.410.463</u>
<u>31 Aralık 2010</u>		
<u>Vadeli Mevduat:</u>		
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>
ABD Doları	%3,00	Şubat 2011
Avro	%3,00	Şubat 2011
TL	%8,00 - %8,50	Ocak-Şubat 2011
		<u>71.748.627</u>
<u>31 Aralık 2009</u>		
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>
ABD Doları	%2,35 - %3,25	Ocak-Şubat 2010
Avro	%2,40	Ocak-Şubat 2010
TL	%8,75 - %10,26	Ocak-Şubat 2010
		<u>114.559.459</u>

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	1.302.981	1.303.692	1.438.113	1.442.336
	1.302.981	1.303.692	1.438.113	1.442.336

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			31 Aralık 2010
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
TL	%6,94	Ocak 2011	59.518
			59.518

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

6 Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	12.822.707	15.446.462
	12.822.707	15.446.462

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler olup, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüşlerdir. Gerçeğe uygun değer 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla İMKB'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

<u>Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	31 Aralık 2010		
	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Devlet tahvilleri	12.292.458	12.822.707	12.822.707
	12.292.458	12.822.707	12.822.707

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2009		
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Alım satım amaçlı finansal varlıklar			
Devlet tahvilleri	14.838.530	15.446.462	15.446.462
	14.838.530	15.446.462	15.446.462

31 Aralık 2010 tarihinde alım satım amacıyla elde tutulan devlet tahvillerinin yıllık faiz oranları %7,00 - %8,00 aralığındadır (31 Aralık 2009: %7,30 - %8,8 aralığındadır).

7 Finansal borçlar

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	5.020.781	-
	5.020.781	-
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	44.721.608	-
	44.721.608	-
Toplam finansal borçlar	49.742.389	-

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı (Avro)	31 Aralık 2010	
			Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3.50	24.250.000	5.020.781	44.721.608
			5.020.781	44.721.608

Grup'un kullandığı krediler ilişkili kuruluş olan Türkiye İş Bankası'ndan (Not 25) kullanılmıştır. Kullanılan kredilerle ilgili verilen herhangi bir teminat bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

8. Ticari alacak ve borçlar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<u>Ticari alacaklar (*):</u>		
Müşterilerden alacaklar	1.603.972	1.419.195
Alacak senetleri	162.500	227.848
Şüpheli ticari alacaklar	334.650	181.107
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(307.303)	(181.107)
Diğer	2.586	-
	1.796.405	1.647.043
<u>Ticari borçlar (*):</u>		
Satıcılara borçlar	2.475.961	1.115.927
Borç senetleri	10.488	-
	2.486.449	1.115.927

(*) İlişkili taraflardan ticari alacaklar ve ilişkili taraflara ticari borçlar Not 25'de sunulmuştur.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 307.303 TL (31 Aralık 2009: 181.107 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(181.107)	(231.535)
Dönem gideri	(226.574)	(183.256)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	100.378	189.909
Kullanılan karşılık	-	43.775
Kapanış bakiyesi, 30 Aralık	(307.303)	(181.107)

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 26'da verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

9. Diğer alacak ve borçlar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<u>Diğer alacaklar:</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	352.577	4.077
	352.577	4.077
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	2.260.782	120.810
Diğer borçlar	67.157	10.220
	2.327.939	131.030
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	148.687	143.198
Diğer uzun vadeli borçlar (*)	36.000.000	36.000.000
	36.148.687	36.143.198

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Ankara İş Kule Binası	96.000.000	96.000.000	94.140.000	94.140.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	270.945.303	410.000.000	277.814.775	373.405.000
Seven Seas Oteli	62.791.274	66.200.000	60.408.284	60.715.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	45.000.000	45.000.000	38.700.000	38.700.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.000.000	11.000.000	9.470.000	9.470.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	16.688.333	24.000.000	17.068.333	23.535.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	14.264.133	21.000.000	14.588.933	19.925.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	7.137.799	13.000.000	7.304.964	12.575.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	104.610.919	285.000.000	106.792.215	262.850.000
Real Hipermarket Binası	45.138.631	69.800.000	45.826.051	63.800.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.818.346	69.200.000	49.606.039	62.495.000
İş Bankası Güneşli Binası	35.000.000	35.000.000	37.410.000	37.410.000
İş Bankası Sirkeci Binası	21.851.438	24.560.000	22.308.186	22.935.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	14.000.000	14.000.000	-	-
Antalya Kemer Imperial Otel	37.407.440	38.656.000	-	-
Üsküdar Projesi	20.000.000	20.000.000	20.050.000	20.050.000
İzmir Projesi	21.749.030	29.000.000	2.308.890	22.070.000
Kartal Projesi	37.435.549	47.077.580	37.099.731	39.800.000
Tuzla 1329 Parsel	25.270.000	25.270.000	23.092.459	22.525.000
Tuzla 1 ve 2 no'lu Parseller	53.641.606	53.641.606	-	-
Taksim Binası	13.757.388	21.000.000	-	-
Levent Arsası	952.000	952.000	760.000	760.000
Toplam	1.004.459.189	1.419.357.186	864.748.860	1.187.160.000

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

	1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	Diğer gayrimenkullerden transferler	31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	128.706.288	170.493	-	5.033.318	-	133.910.099
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.053.121	70.564	-	-	-	340.123.685
Seven Seas Otel	98.555.906	5.165.833	-	-	-	103.721.739
Maslak Petrol Ofisi Binası	48.454.534	56.200	-	7.374.539	-	55.885.273
Mallmarine Alışveriş Merkezi	12.180.051	40.000	-	1.847.572	-	14.067.623
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.240.000	-	-	-	-	16.240.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	115.695.056	508.601	-	-	-	116.203.657
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	54.422.288	211.477	-	2.460.357	-	57.094.122
İş Bankası Güneşli Binası	38.748.375	73.620	-	(1.659.238)	-	37.162.757
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	-	14.190.365	-	(68.458)	-	14.121.907
Antalya Kemer Imperial Otel	-	37.642.229	-	-	-	37.642.229
Üsküdar Projesi	20.050.000	443.465	-	(493.465)	-	20.000.000
İzmir Projesi	2.308.890	19.440.140	-	-	-	21.749.030
Kartal Projesi	37.099.731	335.818	-	-	-	37.435.549
Tuzla 1329 Parsel	23.092.459	2.510.768	-	(333.227)	-	25.270.000
Tuzla 1 ve 2 no'lu Parseller	-	54.508.224	-	(866.618)	-	53.641.606
Taksim Binası	-	13.757.388	-	-	-	13.757.388
Levent Arsası	760.000	201.280	-	(9.280)	-	952.000
Toplam	1.034.080.418	149.326.465	-	13.285.500	-	1.196.692.383

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

	1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	Diğer gayrimenkullerden transferler	31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman						
Ankara İş Kule Binası	34.566.288	3.343.811	-	-	-	37.910.099
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	62.238.346	6.940.036	-	-	-	69.178.382
Seven Seas Oteli	38.147.622	2.782.843	-	-	-	40.930.465
Maslak Petrol Ofisi Binası	9.754.534	1.130.739	-	-	-	10.885.273
Mallmarine Alışveriş Merkezi	2.710.051	357.572	-	-	-	3.067.623
İş Bankası Ankara Merkez Binası	1.931.667	380.000	-	-	-	2.311.667
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	1.651.067	324.800	-	-	-	1.975.867
İş Bankası Antalya Merkez Binası	821.648	167.165	-	-	-	988.813
Kanyon Alışveriş Merkezi	8.902.841	2.689.897	-	-	-	11.592.738
Real Hipermarket Binası	1.653.556	687.420	-	-	-	2.340.976
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	4.816.249	2.459.527	-	-	-	7.275.776
İş Bankası Güneşli Binası	1.338.375	824.382	-	-	-	2.162.757
İş Bankası Sirkeci Binası	799.314	456.748	-	-	-	1.256.062
Lykia Lodge Kapadokya Otel	-	121.907	-	-	-	121.907
Antalya Kemer Imperial Otel	-	234.789	-	-	-	234.789
Toplam	169.331.558	22.901.636	-	-	-	192.233.194
Net Kayıtlı Değer	864.748.860	-	-	-	-	1.004.459.189

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

	1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	Diğer gayrimenkullerden transferler	31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	122.043.364	49.450	-	6.613.474	-	128.706.288
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	339.725.774	327.347	-	-	-	340.053.121
Seven Seas Oteli	94.423.014	2.318.859	-	1.814.033	-	98.555.906
Maslak Petrol Ofisi Binası	47.324.780		-	1.129.754	-	48.454.534
Tatilya Eğlence Merkezi	15.599.781		(15.599.781)	-	-	-
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.828.169	2.500	-	349.382	-	12.180.051
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000		-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.240.000		-	-	-	16.240.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.069.992	56.620	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	115.108.513	586.543	-	-	-	115.695.056
Real Hipermarket Binası	47.479.607		-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.510.549	89.114	-	2.366.913	2.455.712	54.422.288
İş Bankası Güneşli Binası	37.980.937	884.790	-	(117.352)	-	38.748.375
İş Bankası Sirkeci Binası	22.837.500		-	-	270.000	23.107.500
Üsküdar Projesi	-	1.533.096	-	(1.533.096)	20.050.000	20.050.000
İzmir Projesi	-	871.434	-	-	1.437.456	2.308.890
Kartal Projesi	-	14.533	-	-	37.085.198	37.099.731
Tuzla 1329 Parsel	-	23.092.459	-	-	-	23.092.459
Levent Arsası	-	2.509	-	32.491	725.000	760.000
Toplam	947.171.980	29.829.254	(15.599.781)	10.655.599	62.023.366	1.034.080.418

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

	1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	Diğer gayrimenkullerden transferler	31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman						
Ankara İş Kule Binası	31.223.364	3.342.924	-	-	-	34.566.288
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	55.336.300	6.902.046	-	-	-	62.238.346
Seven Seas Oteli	34.853.014	3.294.608	-	-	-	38.147.622
Maslak Petrol Ofisi Binası	8.624.780	1.129.754	-	-	-	9.754.534
Tatilya Eğlence Merkezi	15.599.781	-	(15.599.781)	-	-	-
Mallmarine Alışveriş Merkezi	2.358.169	351.882	-	-	-	2.710.051
İş Bankası Ankara Merkez Binası	1.551.667	380.000	-	-	-	1.931.667
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	1.326.267	324.800	-	-	-	1.651.067
İş Bankası Antalya Merkez Binası	654.954	166.694	-	-	-	821.648
Kanyon Alışveriş Merkezi	6.221.250	2.681.591	-	-	-	8.902.841
Real Hipermarket	966.136	687.420	-	-	-	1.653.556
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	2.388.232	2.428.017	-	-	-	4.816.249
İş Bankası Güneşli Binası	570.937	767.438	-	-	-	1.338.375
İş Bankası Sirkeci Binası	342.563	456.751	-	-	-	799.314
Toplam	162.017.414	22.913.925	(15.599.781)	-	-	169.331.558
Net Kayıtlı Değer	785.154.566	-	-	-	-	864.748.860

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

Grup'un 31 Aralık 2010 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi olmayan iki bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2010 Temmuz ve Aralık ayları içerisinde gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle 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.

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 74.407.859 TL (31 Aralık 2009: 73.213.955 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 29.513.081 TL'dir (31 Aralık 2009: 26.174.004 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

Gayrimenkul alımları

Şirket, 24 Ağustos 2010 tarihinde Beyoğlu Şehit Muhtar Mahallesi 408 no'lu ada 24 parselde bulunan gayrimenkulü 8.800.000 ABD Doları bedelle satın almıştır. Satın alınan gayrimenkulün alt katında İş Bankası Taksim Şubesi, üst katlarında ise ofis bölümleri bulunmaktadır. Şirket bu binayı yıkıp, yerine geliştirilen yeni proje kapsamında banka şubesi ve ofis alanları içerecek bir iş merkezi yapmayı planlamaktadır.

Şirket, 7 Ekim 2010 tarihinde Nevşehir Narderesi mevki 122 no'lu ada 2 ve 3. Parselleri, üzerindeki otel binasıyla beraber, Silkar Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş.'den 7.000.000 Avro bedel karşılığında satın almıştır. İlgili otel binası işletilmek üzere tekrar Silkar Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş.'ye kiraya verilmiştir. Kapadokya'nın önemli bir turizm merkezi olması nedeniyle yatırım yapılan otelden kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Şirket, 26 Kasım 2010 tarihinde Tuzla Merkez Mahallesi 7301 no'lu ada 1 ve 2. parselleri Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Paşabahçe Cam Sanayi A.Ş., Trakya Cam Sanayi A.Ş. ve Anadolu Cam Sanayi A.Ş.'den 53.600.000 TL bedelle satın almıştır. 1 numaralı parsel üzerinde iki ambar ve bir fabrika binası, 2 numaralı parselde ise bir ambar binası bulunmaktadır. Şirket 1 numaralı parselde operasyon merkezi kurarak İş Bankası'na 25 yıl süreyle kiraya vermeyi planlamaktadır. Diğer parsel için proje geliştirme faaliyetleri devam etmektedir.

Şirket, 6 Aralık 2010 tarihinde Antalya ili Kemer ilçesi 120 no'lu ada 3. parsel üzerinde bulunan 5 yıldızlı turistik tesis niteliğindeki gayrimenkulü Turcotel Turizm A.Ş.'den 18.625.000 Avro bedelle satın almıştır. Şirket, Club Magic Life Kemer Imperial Hotel adındaki oteli halen işletmeciliğini yapmakta olan Magic Life Der Club International Turizm Hizmetleri A.Ş.'ye 10 yıl süreyle kiralamıştır. İlgili gayrimenkulden edilecek kira gelirinin Şirket'in yıllık kira gelirlerini %4 oranında artırması beklenmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

11. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>	-	-	-	-	-	-
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	400.874	85.637	952.198	17.830	-	1.456.539
Alımlar	82.073	76.860	194.303	-	-	353.236
Transferler	-	-	17.830	(17.830)	-	-
31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi	482.947	162.497	1.164.331	-	-	1.809.775
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	138.174	39.692	507.653	9.131	-	694.650
Dönem gideri	40.881	30.723	160.900	-	-	232.504
Transferler	-	-	9.131	(9.131)	-	-
31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi	179.055	70.415	677.684	-	-	927.154
31 Aralık 2009 itibarıyla net defter değeri	262.700	45.945	444.545	8.699	-	761.889
31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri	303.892	92.082	486.647	-	-	882.621
<u>Maliyet değeri</u>						
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	329.358	85.637	833.355	17.830	62.023.366	63.289.546
Alımlar	71.516	-	118.843	-	-	190.359
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	(62.023.366)	(62.023.366)
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	400.874	85.637	952.198	17.830	-	1.456.539
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	107.404	22.128	387.463	5.566	-	522.561
Dönem gideri	30.770	17.564	120.190	3.565	-	172.089
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	138.174	39.692	507.653	9.131	-	694.650
31 Aralık 2008 itibarıyla net defter değeri	221.954	63.509	445.892	12.264	62.023.366	62.766.985
31 Aralık 2009 itibarıyla net defter değeri	262.700	45.945	444.545	8.699	-	761.889

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

12. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>	-	-
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	1.382.422	1.382.422
Alımlar	220.745	220.745
31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi	1.603.167	1.603.167
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	510.491	510.491
Dönem gideri	440.489	440.489
31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi	950.980	950.980
31 Aralık 2009 itibarıyla net defter değeri	871.931	871.931
31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri	652.187	652.187
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	463.078	463.078
Alımlar	919.344	919.344
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	1.382.422	1.382.422
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	224.916	224.916
Dönem gideri	285.575	285.575
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	510.491	510.491
31 Aralık 2008 itibarıyla net defter değeri	238.162	238.162
31 Aralık 2009 itibarıyla net defter değeri	871.931	871.931

Grup'un 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Borç karşılıkları	44.016	83.796
	44.016	83.796
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Alınan teminatlar (*)	7.252.034	4.698.556
	7.252.034	4.698.556

(*) Şirket'in, kiracılarından ve satıcılardan almış olduğu teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	225.620	263.153
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	225.620	263.153

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup

Grup, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	80.091.190	79.083.342
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	179.091.729	220.486.042
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	181.059.944	219.756.820
	440.242.863	519.326.204

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

14. Çalışanlara sağlanan faydalar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	86.333	87.245
	86.333	87.245
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	412.646	281.487
	412.646	281.487

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 Kanunu'nun 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 2010 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.517,01 TL (31 Aralık 2009: 2.365,16 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"), Grup'un 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. Bu nedenle, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,1 enflasyon (tahmin edilen maş artış oranı) ve %10 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,66 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2009: %5,92 net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Grup'a 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 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla geçerli olan 2.517,01 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Grup, aktüeryal kayıp veya kazançları dönem kâr/zararında muhasebeleşirmektedir.

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
1 Ocak itibarıyla karşılık	281.487	193.641
Hizmet maliyeti	31.628	83.792
Faiz maliyeti	44.293	11.825
Ödenen tazminatlar	(24.479)	(10.203)
Aktüeryal fark	79.717	2.432
Dönem sonu itibarıyla karşılık	412.646	281.487

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

15. Diğer varlık ve yükümlülükler

<u>Diğer dönen varlıklar:</u>	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Gelecek aylara ait giderler	1.426.267	1.477.532
İş avansları	263.539	269.404
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	190.038	1.018.110
Gelir tahakkukları	10.488	8.256
Diğer	176.841	-
	2.067.173	2.773.302
Diğer duran varlıklar	5.361	-
	5.361	-
<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler:</u>		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	9.416.094	11.128.394
Kazanılmamış sigorta gelirleri (Not 25)	1.286.795	1.221.866
Ödenecek vergi ve fonlar	744.386	851.110
Alınan avanslar	151.480	153.391
Diğer	-	615
	11.598.755	13.355.376
<u>Diğer uzun vadeli yükümlülükler:</u>		
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	3.352.147	8.858.019
	3.352.147	8.858.019

(*) Şirket portföyünde yer alan, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi F21D24D4B Pafta, 21 Ada, 110 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmaz üzerinde ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine tapuda bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı (tesisi) kurulması işlemi 2009 Haziran ayı içerisinde tamamlanmış ve üst hakkının transferine ilişkin belirlenen 13 milyon ABD Doları tutarındaki bedel gelecek yıllara ve aylara ait gelirler hesaplarında muhasebeleştirilmiştir. Kalan bakiye, Real projesi ile ilgili Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelleri ile diğer peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

16. ÖzkaynaklarÖdenmiş Sermaye

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	(%)		(%)	
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>				
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	2,92	13.118.557	2,60	11.684.844
Halka Açık Kısım	41,64	187.393.616	41,96	188.827.329
Tarihi değerle sermaye	100	450.000.000	100	450.000.000
<u>Kanyon Yön. İşl. Paz. Ltd. Şti</u>				
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	50	50.000	50	50.000
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	50	50.000	50	50.000
Tarihi değerle sermaye	100	100.000	100	100.000

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 450.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 642.857,14 TL'lik bölümü A grubu ve 449.357.142,86 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

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

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2009: 423.981 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Yasal yedekler	11.015.848	8.579.211
	11.015.848	8.579.211

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kâr payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Geçmiş Yıl Kârları

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Geçmiş yıl kârları	227.516.789	192.154.224
	227.516.789	192.154.224

Kâr dağıtımı

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıl içinde, 2009 yılı net dağıtılabılır dönem kârının birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler ayrıldıktan sonra kalan 22.500.000 TL'nin nakit temettü olarak dağıtılması taahhüt edilmiş ve tamamı 29 Mart 2010 tarihinde ödenmiştir.

SPK'nın halka açık şirketlerin kâr dağıtım esaslarını düzenlediği Seri:IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kâr dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kâr üzerinden SPK'nın belirleyeceği asgari kâr dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kâr dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kârdan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır kârın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kâr dağıtımı yapılmayacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

26 Mart 2010 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2009 yılı kârı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 Ortaklara kâr payı	2.436.637
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2) Geçmiş yıl kârlarına aktarılan	22.500.000
	-
	35.362.565
Toplam	60.299.202

17. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Kira gelirleri	74.407.859	73.213.955
Aidat ve hizmet gelirleri	13.969.859	11.876.679
Üst hakkı gelirleri	7.036.552	3.672.928
Diğer gelirler	122.028	150.321
	95.536.298	88.913.883

Satışların maliyeti

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Amortisman giderleri	(22.991.671)	(22.985.960)
Sigorta giderleri	(1.933.890)	(1.936.331)
İşletme giderleri	(15.773.108)	(15.707.490)
Vergi, resim ve harç giderleri	(3.468.751)	(2.430.265)
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(3.430.286)	(1.650.450)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	16.715.786	12.306.048
Diğer	(638.769)	(654.077)
	(31.520.689)	(33.058.525)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

18. Genel yönetim giderleri

	<u>1 Ocak-31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2009</u>
Personel ücret ve giderleri	(3.824.473)	(3.170.815)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(582.958)	(385.629)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.808.469)	(1.639.897)
Vergi, resim ve harç giderleri	(135.498)	(83.031)
Diğer	(745.887)	(385.129)
	<u>(7.097.285)</u>	<u>(5.664.501)</u>

19. Niteliklerine göre giderler

<u>Personel ücret ve giderleri</u>		
	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2009</u>
Satışların maliyeti	(276.601)	(311.315)
Genel yönetim giderleri	(3.824.473)	(3.170.815)
	<u>(4.101.074)</u>	<u>(3.482.130)</u>
<u>Amortisman giderleri ve itfa payları</u>		
	<u>1 Ocak-31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak -31 Aralık 2009</u>
Satışların maliyeti	(22.991.671)	(22.985.960)
Genel yönetim giderleri	(582.958)	(385.629)
	<u>(23.574.629)</u>	<u>(23.371.589)</u>

20. Diğer faaliyetlerden gelir/giderler

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Diğer faaliyetlerden gelir ve kârlar</u>		
	<u>1 Ocak-31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2009</u>
Sigorta hasar tazminat gelirleri	954.323	64.462
Hurda satış kârları	212.001	141.787
Diğer	63.387	21.767
	<u>1.229.711</u>	<u>228.016</u>

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıla ait diğer faaliyetlerden giderlerin tutarı 54.254 TL'dir (31 Aralık 2009: 105.605 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

21. Finansal gelirlerFinansal gelirler

	<u>1 Ocak-31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2009</u>
Kur farkı geliri	9.650.840	10.322.156
Banka mevduatı faiz gelirleri	5.354.322	6.031.977
Menkul kıymet alım-satım kârı	871.332	3.681.342
Devlet tahvili ve hazine bonosu faiz gelirleri	798.532	439.174
Ters repo faiz gelirleri	13.090	12.564
Diğer	-	-
	<u>16.688.116</u>	<u>20.487.213</u>

22. Finansal giderlerFinansal giderler

	<u>1 Ocak-31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2009</u>
Kur farkı gideri	13.261.559	10.395.986
Menkul kıymet alım-satım zararı	455.136	-
Kredi faiz giderleri	51.713	-
Diğer	-	16.059
	<u>13.768.408</u>	<u>10.412.045</u>

23. Vergi

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
<u>Vergi karşılığı:</u>		
Önceki dönemden devir	18.855	22.192
Cari kurumlar vergisi karşılığı	100.236	99.619
Peşin ödenen vergi ve kesintiler	(97.729)	(102.956)
	<u>21.362</u>	<u>18.855</u>
<u>Vergi gideri:</u>	<u>1 Ocak -31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak -31 Aralık 2009</u>
Cari kurumlar vergisi karşılığı	100.236	99.619
Ertelenmiş vergi gideri	(5.012)	(10.385)
	<u>95.224</u>	<u>(89.234)</u>

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

<u>Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):</u>	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Maddi varlıkların amortisman/diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(16.742)	(13.207)
Kıdem tazminatı karşılıkları	15.460	7.390
Kullanılmamış izin karşılığı	5.875	5.397
Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	4.593	(420)

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 sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2009</u>
Müşterek yönetime tabi ortaklığın vergi öncesi kârı (Şirket'in payı)	362.522	415.484
Hesaplanan vergi %20 (2009: %20)	72.504	83.097
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	22.720	6.137
Vergi (geliri)/gideri	95.224	89.234

24. Hisse başına kazanç

	<u>1 Ocak-31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2009</u>
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	450.000.000	450.000.000
Bedelsiz hisse senetleri	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam)	450.000.000	450.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	450.000.000	450.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem kârı	60.918.265	60.299.202
Hisse başına kazanç	0,1354	0,1340
Seyreltilmiş hisse başına kazanç	0,1354	0,1340

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

25. İlişkili taraf açıklamaları

Grup'un ilişkili tarafları Türkiye İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Grup bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

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. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<u>Türkiye İş Bankası'ndaki bakiyeler</u>	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Vadesiz mevduat	77.184	172.414
Vadeli mevduat	71.748.627	114.559.459
Ters repo işlemlerinden alacaklar	59.518	111
B tipi likit fon	1.303.692	1.442.336
	73.189.021	116.174.320

Grup, bilanço tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası'ndan 225.620 TL (31 Aralık 2009: 263.153 TL) tutarında teminat mektubu almıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2010	
	Ticari Alacaklar	Diğer yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	57.598
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	86.036
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	812.608
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	34.405
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	7.527
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	27.977
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	7.500
Paşabahçe Mağazaları	-	2.041
İş Faktoring Finans. Hiz. A.Ş.	-	2.914
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	14.288
İş Girişim Sermayesi Yat. Ort. A.Ş.	-	2.148
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	27.245
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	1.074
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	25.691
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	3.475
Camiş Madencilik A.Ş.	-	9.203
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	57.781
Soda Sanayi A.Ş.	-	22.216
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	35.086
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	1.917
Ortaklara borçlar (temettü)	-	18.719
Diğer	-	29.346
	-	1.286.795

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2010	
	Finansal borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	5.020.781	44.721.607

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2010				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer Gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	31.134.186	5.382.714	12.982.712	-	12.474
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.597.966	-	3.080.536	1.018.933	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	37.806	-	2.132.732	46.567	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	169.265	3.944	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	829.881	19.339	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.566.959	-	901.081	11.641	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	2.088.222	37.244	16.879
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	1.620.782	-	4.038.803	115.994	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	63.874	1.453	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	130.714	2.907	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	32.605	-	5.407	-	98.982
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	385.459	10.188	92.679
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	-	-	39.357	2.828	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.590	-	467.167	2.761	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	28.677	-	39.867	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	49.007.797	-	2.709.014	78.307	9.471
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	810.387	-	1.701.389	49.070	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.022.835	29.651	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	2.161.034	-	1.213.356	35.083	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	190.079	5.422	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	434.911	12.573	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	75.637	639	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	192.020	-	-	-	49.092
	88.191.809	5.382.714	34.702.298	1.484.544	279.577

(*) Türkiye İş Bankası A.Ş., Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Paşabahçe Cam Sanayi A.Ş., Trakya Cam Sanayi A.Ş. ve Anadolu Cam Sanayi A.Ş. ile olan alımlar yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarına ilişkindir. Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalımasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. den alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

1 Ocak – 31 Aralık 2009

İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	6.266.323	12.818.328	2.000	43.971
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.975.584	-	3.029.486	16.233	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	1.988.526	13.650	-
İş Faktöring A.Ş.	-	-	169.459	991	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	831.179	4.859	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.225.101	-	1.201.635	2.925	3.785
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1.611.199	9.265	-
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	5.173.896	82.091	4.807
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	64.332	365	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	128.097	731	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	5.585	-	82.953
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	361.291	2.560	47.954
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	-	-	156.760	943	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.412	-	467.185	694	6.778
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	25.062	-	30.776	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	22.525.000	-	1.680.022	19.682	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.184.782	12.458	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	705.196	7.415	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	840.671	8.840	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	135.171	1.421	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	301.330	3.169	-
Teknopazar	-	-	-	-	23.792
	25.751.794	6.266.323	32.884.906	190.292	214.040

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. den alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletilmeciliğine ilişkindir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.555.024	1.441.319
Kıdem tazminatı karşılığı	75.990	76.675
	1.631.014	1.517.994

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in 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.

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

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

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

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer (***)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2010						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	1.796.405	-	352.577	71.827.262	1.363.672
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	615.194	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.402.458	-	352.577	71.827.262	1.363.672
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	-	393.947	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	226.057	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	334.650	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(307.303)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar						

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

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

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili, ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

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

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

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

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili, ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	240.428	-	240.428
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	124.368	-	124.368
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	29.094	-	29.094
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	57	-	57
Toplam vadesi geçen alacaklar	393.947	-	393.947
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	226.057	-	226.057

31 Aralık 2009	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	215.761	-	215.761
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	443.951	-	443.951
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	59.806	-	59.806
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	719.518	-	719.518
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	470.230	-	470.230

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

Vadesi geçmiş, karşılık ayrılmamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminat mektupları	208.882	208.882	378.150	378.150
Mevduat blokajı	-	-	7.248	7.248
Nakit depozitolar	17.175	17.175	84.832	84.832
	226.057	226.057	470.230	470.230

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi 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 2010

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)
Türev olmayan Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	2.486.449	2.486.449	2.486.449	-	-	-
Finansal borçlar	49.742.389	62.726.195	-	7.373.716	26.966.103	28.386.376
Diğer borçlar	36.148.687	36.148.687	-	-	36.148.687	-
Toplam yükümlülük	88.377.525	101.361.331	2.486.449	7.373.716	63.114.790	28.386.376

31 Aralık 2009

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)
Türev olmayan Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	1.115.927	1.115.927	1.115.927	-	-	-
Diğer borçlar	36.143.198	36.143.198	-	-	36.143.198	-
Toplam yükümlülük	37.259.125	37.259.125	1.115.927	-	36.143.198	-

Grup ödemelerini sözleşme vadelerine göre gerçekleştirmektedir.

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

31 Aralık 2010

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	35.183.281	5.554.254	12.979.554
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	193.188	124.960	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	35.376.469	5.679.214	12.979.554
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	35.376.469	5.679.214	12.979.554
10. Ticari Borçlar	755.123	457.458	23.372
11. Finansal Yükümlülükler	5.020.781	-	2.450.237
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	12.817.338	4.761.714	2.662.500
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	18.593.242	5.219.172	5.136.109
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	44.721.608	-	21.825.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.858.965	1.202.435	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	46.580.573	1.202.435	21.825.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	65.173.815	6.421.607	26.961.109
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	(29.797.346)	(742.393)	(13.981.555)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(15.314.231)	5.096.796	(11.319.055)
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 Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

31 Aralık 2009

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Aralık 2010	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	787.964	(787.964)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	787.964	(787.964)
<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(2.319.388)	2.319.388
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(2.319.388)	2.319.388

Kredi riski

	31 Aralık 2009	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	3.527.657	(3.527.657)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	3.527.657	(3.527.657)
<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	3.070.508	(3.070.508)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	3.070.508	(3.070.508)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Grup'un 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riski'nde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

Grup'un bilançosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2010 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 2010 tarihi itibarıyla 132.453 TL azalış veya 129.800 TL artış olmaktadır. (31 Aralık 2009: 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 vergi öncesi dönem kârı/zararında 117.551 TL azalış veya 140.349 TL artış olmaktadır).

Grup'un bilançosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem kârı/zararında 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 10.768 TL azalış veya 10.818 TL artış olmaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31 Aralık 2010	31 Aralık 2009 (*)
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarara Yansıtılan Varlıklar	12.822.707	15.447.270
	Bankalardaki vadeli mevduat	71.748.627	114.559.459
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	59.518	111
Finansal Yükümlülükler		-	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar		-	-
Finansal Yükümlülükler		49.742.389	-

(*) 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen 808 TL tutarındaki vadesine 3 aydan az kalan menkul kıymetler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı**31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Türk Lirası)

27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

31 Aralık 2010	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	Krediler ve Alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	71.827.262	1.371.621	-	-	73.198.883	5
Finansal yatırımlar		12.822.707			12.822.707	6
Ticari alacaklar	-	-	1.796.405	-	1.796.405	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	-	-	-	25
Diğer finansal varlıklar	-	-	352.577	-	352.577	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	49.742.389	49.742.389	7
Ticari borçlar	-	-	-	2.486.449	2.486.449	8
Diğer borçlar	-	-	-	36.148.687	36.148.687	9
<u>31 Aralık 2009</u>						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	114.741.008	1.442.336	-	-	116.183.344	5
Finansal yatırımlar		15.446.462			15.446.462	6
Ticari alacaklar	-	-	1.647.043	-	1.647.043	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	9.241.153	-	9.241.153	25
Diğer finansal varlıklar	-	-	4.077	-	4.077	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	-	-	-	1.115.927	1.115.927	8
Diğer borçlar	-	-	-	36.143.198	36.143.198	9

Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Türk Lirası)

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

Finansal varlıklar	31 Aralık 2010	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı	14.126.399	14.126.399	-	-
	<u>14.126.399</u>	<u>14.126.399</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Finansal varlıklar	31 Aralık 2009	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı	16.889.606	16.889.606	-	-
	<u>16.889.606</u>	<u>16.889.606</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Finansal yatırımlar içerisindeki devlet tahvillerinden ve nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonlarından oluşmaktadır.



www.isgyo.com.tr