

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol
Edilen Ortaklıkları**

31 Aralık 2011 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

10 Şubat 2012

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu ve
64 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol
Edilen Ortaklıkları**

İçindekiler

Bağımsız denetim raporu

Konsolide finansal durum tablosu

Konsolide gelir tablosu

Konsolide kapsamlı gelir tablosu

Konsolide özkaynak değişim tablosu

Konsolide nakit akışları tablosu

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ve müştereken kontrol edilen ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablosunu, konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akışları tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiştir bulunuyoruz.

Finansal Tablolara 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, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide 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, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, konsolide finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve konsolide 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 2011 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 10 Şubat 2012

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Orhan Akova, SMMM

Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Konsolide Finansal Durum Tablosu.....	1-2
Konsolide Gelir Tablosu	3
Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu.....	5
Konsolide Nakit Akışları Tablosu.....	6

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

1	Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3	Müşterek yönetime tabi ortaklıklar	21
4	Bölgümlere göre raporlama	21
5	Nakit ve nakit benzerleri	25
6	Finansal yatırımlar	26
7	Finansal borçlar	27
8	Ticari alacaklar ve borçlar	28
9	Diğer alacaklar ve borçlar	28
10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	29
11	Maddi duran varlıklar	35
12	Maddi olmayan duran varlıklar	36
13	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	37
14	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	38
15	Diğer varlıklar ve yükümlülükler	39
16	Özkaynaklar	40
17	Satışlar ve satışların maliyeti	42
18	Genel yönetim giderleri	43
19	Niteliklerine göre giderler	43
20	Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler	43
21	Finansal gelirler	44
22	Finansal giderler	44
23	Vergi varlık ve yükümlülükleri	44
24	Hisse başına kazanç	45
25	İlişkili taraf açıklamaları	46
26	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	51
27	Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	61
28	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	63

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve
Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları**

31 Aralık 2011 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

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

	<i>Notlar</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010</i>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		134.570.092	90.237.745
Nakit ve nakit benzerleri	5	106.690.380	73.198.883
Finansal yatırımlar	6	6.524.603	12.822.707
Ticari alacaklar	8	3.184.092	1.796.405
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	4.232	-
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	8	3.179.860	1.796.405
Diğer alacaklar	9	154.323	352.577
Diğer dönen varlıklar	15	18.016.694	2.067.173
Duran Varlıklar		1.026.451.690	1.006.003.951
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.024.268.228	1.004.459.189
Maddi duran varlıklar	11	1.049.810	882.621
Maddi olmayan duran varlıklar	12	396.574	652.187
Finansal yatırımlar	6	707.099	-
Diğer duran varlıklar	15	23.000	5.361
Ertelenmiş vergi varlığı	23	6.979	4.593
TOPLAM VARLIKLAR		1.161.021.782	1.096.241.696

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve
Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları**

31 Aralık 2011 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal borçlar	7	5.926.215	5.020.781
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>		<i>5.926.215</i>	<i>5.020.781</i>
Ticari borçlar	8	2.932.872	3.358.806
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	<i>1.091.605</i>	<i>872.357</i>
<i>Diğer ticari borçlar</i>	8	<i>1.841.267</i>	<i>2.486.449</i>
Diğer borçlar	9	2.953.758	2.327.939
Dönem karı vergi yükümlülüğü	23	46.835	21.362
Borç karşılıkları	13	50.620	44.016
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	187.327	86.333
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	4.510.784	10.726.398
<i>İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler</i>	25	<i>448.738</i>	<i>414.438</i>
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	15	<i>4.062.046</i>	<i>10.311.960</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal borçlar	7	47.409.720	44.721.608
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>		<i>47.409.720</i>	<i>44.721.608</i>
<i>Diğer finansal borçlar</i>		-	-
Diğer borçlar	9	58.495.296	36.148.687
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	461.945	412.646
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15	3.574.058	3.352.147
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	16	600.000.000	450.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Hisse senedi ihraç primleri		423.981	423.981
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	13.554.165	11.015.848
Yabancı para çevrim farkları		(2.152)	-
Geçmiş yıllar karları	16	113.396.737	227.516.789
Net dönem karı		66.953.531	60.918.265
TOPLAM KAYNAKLAR			
		1.161.021.782	1.096.241.696

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve
Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları**

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Gelir Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2011</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2010</i>
Sürdürülen Faaliyetler			
Satış gelirleri (net)	17	123.492.212	95.536.298
Satışların maliyeti (-)	17	(45.316.639)	(31.520.689)
Brüt Kar		78.175.573	64.015.609
Genel yönetim giderleri (-)	18	(9.533.953)	(7.097.285)
Diğer faaliyet gelirleri	20	418.817	1.229.711
Diğer faaliyet giderleri (-)	20	(39.830)	(54.254)
Faaliyet Karı		69.020.607	58.093.781
Finansal gelirler	21	31.873.353	16.688.116
Finansal giderler (-)	22	(33.809.743)	(13.768.408)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı		67.084.217	61.013.489
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	23	(130.686)	(95.224)
- Dönem vergi gideri		(133.072)	(100.236)
- Ertelenmiş vergi geliri		2.386	5.012
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı		66.953.531	60.918.265
Durdurulan Faaliyetler			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı		-	-
Net Dönem Karı		66.953.531	60.918.265
Net Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		66.953.531	60.918.265
Sürdürülen faaliyetlerden			
hisse başına kazanç			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	24	0,1116	0,1015
Sürdürülen faaliyetlerden			
seyreltilmiş hisse başına kazanç			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	24	0,1116	0,1015

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve
Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları**

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak – 31 Aralık 2011	1 Ocak – 31 Aralık 2010
Net dönem karı	66.953.531	60.918.265
Diğer kapsamlı gelir	(2.152)	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	66.951.379	60.918.265
Toplam kapsamlı gelirlerden hisse başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	0,1116	0,1015

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

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

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Yabancı para çevrim farkları	Net dönem karı	Geçmiş yıllar karları	Toplam
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler		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 karı		-	-	-	-	-	60.918.265	-	60.918.265
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	-	60.918.265	-	60.918.265
Geçmiş yıllar karlarına transfer		-	-	-	-	-	(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 tarihi itibarıyla bakiyeler		450.000.000	240.146.090	423.981	11.015.848		60.918.265	227.516.789	990.020.973
1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		450.000.000	240.146.090	423.981	11.015.848		60.918.265	227.516.789	990.020.973
Toplam kapsamlı gelir									
Net dönem karı		-	-	-	-	-	66.953.531	-	66.953.531
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	-	66.953.531	-	66.953.531
Sermaye artırımını		150.000.000	-	-	-	-	-	(150.000.000)	-
Geçmiş yıllar karlarına transfer	16	-	-	-	-	-	(60.918.265)	60.918.265	-
Yabancı para çevrim farkları		-	-	-	-	(2.152)	-	-	(2.152)
Yedeklere aktarılan tutarlar	16	-	-	-	2.538.317	-	-	(2.538.317)	-
Temettü ödemesi	16	-	-	-	-	-	-	(22.500.000)	(22.500.000)
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	13.554.165	(2.152)	66.953.531	113.396.737	1.034.472.352

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Nakit Akışları Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Not</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2011</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2010</i>
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Net dönem karı		66.953.531	60.918.265
Amortisman ve itfa payları	10,11,12	24.866.046	23.574.629
Kıdem tazminatı karşılık gideri	14	77.241	155.638
İzin karşılığı gideri	14	100.994	(912)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(11.245.495)	(16.715.786)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	362.081	3.430.286
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (net)	8	80.502	126.196
Cari dönem vergi gideri	23	133.072	100.236
Ertelenmiş vergi geliri	23	(2.386)	(5.012)
Faiz gelirleri		(4.900.583)	(5.314.813)
Faiz giderleri		3.270.717	459.113
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		79.695.720	66.727.840
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış		(1.468.189)	8.965.595
Diğer alacaklardaki (artış) / azalış		198.254	(348.500)
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış		(16.580.495)	706.129
Diğer duran varlıklardaki (artış) / azalış		(17.639)	(5.362)
Ticari ve diğer borçlardaki artış		22.546.494	3.572.920
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		(5.987.099)	(7.302.273)
Ödenen kıdem tazminatı	14	(27.942)	(24.479)
Ödenen vergiler	23	(107.599)	(97.729)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		78.251.505	72.194.141
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		5.668.821	2.493.792
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,11,12	(33.900.189)	(149.900.446)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık satımları	10,11,12	196.942	-
Alınan faizler		5.198.772	6.165.944
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(22.835.654)	(141.240.710)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	16	(22.500.000)	(22.500.000)
Finansal borçlardaki artış		2.943.878	49.742.389
Ödenen faiz		(2.802.328)	(459.113)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan (faaliyetlerinde kullanılan) net nakit		(22.358.450)	26.783.276
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)		33.057.401	(42.263.293)
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		73.147.170	115.410.463
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	5	106.204.571	73.147.170

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Grup’un organizasyonu ve faaliyet konusu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi’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 Anonim Şirketi (“İş Bankası”)’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 2011 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 47’dir (31 Aralık 2010: 36).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi (“Kanyon”) 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi’nin (“Eczacıbaşı Holding”) %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarından meydana gelen Kanyon Kompleksi’nin yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; kompleksin tamamındaki projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

Nest in Globe B.V. (“Nest in Globe”), 7 Temmuz 2011 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Kayı Holding Anonim Şirketi’nin (“Kayı Holding”) %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek ve bu yapılardan istifade etmektir. Ayrıca, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek için bu konularla ilgili ihalelere katılma ve teklif verme, danışmanlık ve yönetim hizmetinde bulunma şirketin faaliyet konusu içindedir.

Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlarda Şirket ve müştereken kontrol edilen ortaklıkları Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti. ve Nest in Globe ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Şubat 2012 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş konsolide finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

Şirket’in ilişikteki konsolide finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri XI, 29 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları’nı/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nı (“UMS/UFRS”) uygularlar.

Ancak Tebliğ’de yer alan Geçici Madde 2’ye göre Tebliğ’in 5. maddesinin uygulanmasında 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 UMS/UFRS’ler uygulanır. Bu kapsamda Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolarını UMS / UFRS’lere uygun olarak hazırlamıştır.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“Kurum”) kurulması Bakanlar Kurulu’na kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname’nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla, Sunuma İlişkin Temel Esaslar’da herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 2011 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. Şirket’in müştereken kontrol edilen bağlı ortaklığı Nest in Globe’un fonksiyonel para birimi Avro’dur.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

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 2011 tarihli finansal durum tablosuna karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2010 tarihli finansal durum tablosunda birtakım sınıflandırma değişiklikleri yapılmıştır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içinde yer alan 872.357 TL tutarındaki ilişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler, ticari borçlar içinde yer alan ilişkili taraflara ticari borçlara 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 işletmeler üzerindeki etkinliğini oransal konsolidasyon yöntemine göre raporlamaktadır. Konsolide finansal tablolarda, Grup'un müştereken kontrol edilen işletmeler üzerindeki hissesi oranınca, şirketin aktif, pasif, gelir ve giderleri her kalem bazında ayrı ayrı yansıtılmıştır.

Kanyon, 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Kanyon, müştereken kontrol edilen işletmelerin muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilmiştir.

Nest in Globe, 7 Temmuz 2011 tarihinde Hollanda'da Şirket ve Kayı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Nest in Globe, müştereken kontrol edilen işletmelerin muhasebeleştirilmesi ilkeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilmiştir.

Müşterek yönetime tabi ortaklıkların finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

İlişikteki konsolide finansal tabloların hazırlanması aşamasında grup içi yapılan işlemler, grup içi bakiyeler ve grup içi işlemlerden dolayı oluşan gerçekleşmemiş gelirler karşılıklı olarak elimine edilmektedir. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar ile yapılan işlemlerden kaynaklanan gerçekleşmemiş karlar, Grup'un müşterek yönetimine tabi ortaklıklarındaki payı oranında silinmiştir. Gerçekleşmemiş zararlar, herhangi bir değer düşüklüğü kanıtı olmadığı sürece, gerçekleşmemiş karlarla aynı şekilde eliminasyona tabi tutulmaktadır.

Yabancı para işlemleri

Grup'un yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

Yurtdışındaki net yatırımların finansal tablolarının konsolidasyon amaçlı raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesi sonucu oluşan çevrim farkları, yabancı para çevirim farkları olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 2.152 TL (31 Aralık 2010: Yoktur) tutarındaki yabancı para çevirim zararı, Şirket'in, finansal tablolarını fonksiyonel para birimi olan Avro üzerinden hazırlayan Nest in Globe'un konsolidasyonu sonucu oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik 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.

Grup'un gelecek dönemlerdeki konsolide finansal tablolarını etkileyecek önemli risk içeren muhasebe tahmini bulunmamaktadır.

2.4 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2011 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2011 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("UFRYK") yayımladığı tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 31 Aralık 2011 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki konsolide finansal tablolar üzerinde aşağıdaki düzenlemeler hariç önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMSK tarafından 27 Nisan 2010 tarih ve 27564 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve aşağıda kısaca özetlenen TFRS 9 – Finansal Araçlar standardı, TMS 39 – Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardı yerine yeni düzenlemeler getirilmesini hedefleyen geniş kapsamlı bir projenin bir parçası olarak Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından Kasım 2009'da yayımlanmıştır.

Başlatılan bu proje ile birlikte finansal araçlara ilişkin finansal raporlamanın ilke bazlı ve daha az karmaşık bir hale getirilmesi hedeflenmiş ve projenin birinci fazı olan TFRS 9 ile finansal varlıkların raporlanması ile ilgili prensiplerin oluşturularak, finansal tablo okuyucularının işletmelerin gelecekteki nakit akımları hakkındaki belirsizlikleri, zamanlamaları ve tutarları konusunda kendi değerlendirmelerini oluşturabilmeleri için ilgili ve faydalı bilgilerin sağlanması amaçlanmıştır. TFRS 9, finansal varlıklar için gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar olmak üzere iki ana müteakip ölçüm sınıflandırması getirmektedir. Bu sınıflamanın temeli işletmenin iş modeline ve finansal varlıkların sözleşmeye dayalı nakit akımlarının niteliklerine dayanmaktadır. Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ve riskten korunma muhasebesine ilişkin TMS 39 içerisindeki düzenlemelerin devam edeceği belirtilmiştir.

TFRS 9, 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için yürürlüğe girecek olup, bu standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. 1 Ocak 2012 öncesinde başlayan raporlama dönemlerinde bu standardı uygulamaya başlayan işletmeler için geçmiş dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmesi şartı aranmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 10 “Konsolide Finansal Tablolar” ve TFRS 11 “Müsterek Düzenlemeler” standartlarının aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır. Daha önce TMS 27 “Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar” standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamaları ve daha önce TMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki Yatırımlar”da yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklamalarını içermektedir.

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanmış 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

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 kar 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 kar 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, raporlama dönemi sonu itibarıyla ilişikteki konsolide finansal tablolarda elde etme maliyetlerinden, birikmiş amortisman ve var ise birikmiş değer düşüklüklerinden arındırılmış şekliyle değerlendirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Şirket, gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirmektedir.

Şirket tarafından inşa ettirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

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.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3 Maddi duran varlıklar (devamı)

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 ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
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 oluştuğu 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 varlıkların faydalı ömürleri 5 yıldır.

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama dönemi sonunda varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari ve diğer alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar ve ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar 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.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadeye 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 gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar 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 kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna 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 kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Grup'un vadeye kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadeye 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. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup'un vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

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 kar ve zararlar özkaynaklar içinde yer alan "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 çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup'un satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak konsolide finansal durum tablosunda 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 Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda 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 akışları 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 akışlarının finansal varlığın orijinal 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 sermaye 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 sermaye araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, raporlama dönemi sonundaki 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. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Finansal araçlar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler (devamı)

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.

iii) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap işlemi yapmaktadır. Bir türev finansal varlık alım satım amaçlı olarak tutulmadığında ya da finansal riskten korunma muhasebesine konu olmadığında gerçeğe uygun değerindeki değişiklik kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

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, finansal durum tablosunda 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, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.9 Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 24).

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.10 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden 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 varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni 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 durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12. Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.13'te açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 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 sifira 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 karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama dönemi sonunda 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 konsolide 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.

Nest in Globe

Nest in Globe Hollanda mevzuatına göre kurumlar vergisine tabidir.

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.

Finansal durum tablosunda 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 kar zararında muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 durumunda 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. Finansal durum tablosunda 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.

2.5.16 Nakit akışları 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 akışları tablolarını düzenlemektedir. Nakit akışları 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 temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

2.5.20 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” başlıklı 28 No’lu dipnotta yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca 28 Nolu dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olduğu için, sözkonusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

Müştereken kontrol edilen ortaklıklar, Grup'un konsolide finansal tablolarında oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Müşterek yönetim konsolidasyonu ile ilgili işlemlere başlanmadan önce, ilgili müşterek yönetime tabi iştiraklere ait finansal durum tablosu 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 kar / 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 işletmelerin özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kanyon	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönen varlıklar	5.619.468	4.975.052
Duran varlıklar	1.620.514	1.154.402
Kısa vadeli borçlar	(4.202.502)	(3.086.002)
Uzun vadeli borçlar	(424.738)	(451.977)
Net varlıklar	2.612.742	2.591.475

Kanyon	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Gelirler	51.911.398	40.984.418
Giderler (-)	(50.893.348)	(40.259.374)

Nest in Globe	31 Aralık 2011
Dönen varlıklar	18.406
Duran varlıklar	-
Kısa vadeli borçlar	(255.746)
Uzun vadeli borçlar	-
Net varlıklar	(237.340)

Nest in Globe	7 Temmuz - 31 Aralık 2011
Gelirler	-
Giderler (-)	(274.558)

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	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	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	Nest in Globe	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
31 Aralık 2011																			
Satış Gelirleri																			
Kira Geliri	7.240.478	30.768.448	7.138.683	3.385.277	497.163	3.008.240	2.533.305	1.267.127	21.491.865	4.145.098	4.152.267	2.426.518	1.359.407	4.072.265	-	-	-	(2.130.168)	91.355.973
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.256.679	-	-	-	-	-	-	-	-	9.256.679
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	603.929	-	-	-	-	-	-	181.269	-	-	-	-	-	25.642.912	-	-	(3.701.259)	22.726.851
Diğer Gelirler	-	9.963	-	-	-	-	-	-	49.888	-	-	-	-	-	92.858	-	-	-	152.709
Satış Gelirleri	7.240.478	31.382.340	7.138.683	3.385.277	497.163	3.008.240	2.533.305	1.267.127	21.723.022	13.401.777	4.152.267	2.426.518	1.359.407	4.072.265	25.735.770	-	-	(5.831.427)	123.492.212
Amortisman giderleri	3.403.916	6.783.316	2.616.899	1.142.694	151.476	380.000	324.800	167.166	2.721.074	3.147.493	657.629	726.750	657.474	1.216.171	-	-	-	-	24.096.858
Sigorta giderleri	43.792	883.210	80.204	53.080	18.413	35.082	16.269	13.664	398.515	213.190	71.697	28.188	18.992	64.536	24.921	-	11.400	-	1.975.153
İşletme giderleri	-	549.466	-	-	477.175	-	-	-	7.252.020	-	-	-	-	-	23.481.327	-	-	(5.828.105)	25.931.883
Vergi, resim ve harç giderleri	192.089	704.197	720.762	111.908	18.467	17.562	35.614	21.256	753.471	755.336	182.575	30.399	22.003	39.735	56.519	-	-	-	3.661.893
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	362.081	-	362.081
Konusu kalmayan karşılıklar	(4.285.258)	-	-	(626.785)	(748.209)	-	-	-	(2.427.014)	(1.858.152)	-	(68.458)	-	-	-	-	(1.231.619)	-	(11.245.495)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	534.266	-	534.266
Satışların Maliveti	(645.461)	8.920.189	3.417.865	680.897	(82.678)	432.644	376.683	202.086	11.125.080	1.689.005	(946.251)	785.337	630.011	1.320.442	23.562.767	-	(323.872)	(5.828.105)	45.316.639
Brüt Kar	7.885.939	22.462.151	3.720.818	2.704.380	579.841	2.575.596	2.156.622	1.065.041	10.597.942	11.712.772	5.098.518	1.641.181	729.396	2.751.823	2.173.003	-	323.872	(3.322)	78.175.573
Sermaye yatırımları	118.658	133.303	155.489	141.276	-	-	-	-	2.849.121	-	3450	-	3.945.999	1.131.394	-	-	24.740.526	-	33.219.216

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Otel	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarin e Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	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	Nest in Globe	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
31 Aralık 2010																			
Satış Gelirleri																			
Kira Geliri	6.656.405	27.377.364	5.984.365	3.120.525	441.780	2.771.422	2.333.875	1.167.375	18.558.809	3.645.314	3.650.252	2.098.895	253.416	-	-	-	-	(3.651.938)	74.407.859
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.036.552	-	-	-	-	-	-	-	-	7.036.552
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	614.633	-	-	-	-	-	-	194.343	-	-	-	-	-	20.316.534	-	-	(7.155.651)	13.969.859
Diğer Gelirler	-	18.943	-	-	571	-	-	-	31.568	-	-	-	-	-	70.946	-	-	-	122.028
Satış Gelirleri	6.656.405	28.010.940	5.984.365	3.120.525	442.351	2.771.422	2.333.875	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
Amortisman giderleri	3.343.811	6.940.036	2.782.843	1.130.739	357.572	380.000	324.800	167.165	2.689.896	3.146.947	824.382	456.748	121.907	234.789	90.036	-	-	-	22.991.671
Sigorta giderleri	35.557	944.412	81.462	58.305	11.685	32.159	10.829	9.356	351.374	213.250	75.880	35.434	4.135	5.134	52.726	-	12.192	-	1.933.890
İşletme giderleri Vergi, resim ve harç giderleri	-	616.302	-	-	455.869	-	-	-	7.235.127	160.495	9.471	-	-	-	18.097.267	-	-	(10.801.423)	15.773.108
184.963	688.804	653.583	105.293	9.632	16.936	34.230	20.468	760.439	681.576	178.260	29.272	-	28	105.267	-	-	-	-	3.468.751
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.659.238	-	68.458	-	-	-	1.702.590	-	3.430.286
Konusu kalmayan karşılıklar	(5.033.318)	-	-	(7.374.539)	(1.847.572)	-	-	-	-	(2.460.357)	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.715.786)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.191	-	529.578	-	638.769
Satışların Maliveti	(1.468.987)	9.189.554	3.517.888	(6.080.202)	(1.012.814)	429.095	369.859	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
Brüt Kar	8.125.392	18.821.386	2.466.477	9.200.727	1.455.165	2.342.327	1.964.016	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
Sermave yatırımları	170.493	70.564	5.165.833	56.200	40.000	-	-	-	508.601	211.477	73.620	-	14.190.365	37.642.229	-	-	91.197.083	-	149.326.465

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Satış gelirleri	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Bölüm gelirleri	129.323.639	106.343.887
Bölümler arası eliminasyonlar	(5.831.427)	(10.807.589)
Satış gelirleri	123.492.212	95.536.298

Satışların maliyeti	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Bölüm giderleri	51.144.744	42.322.112
Bölümler arası eliminasyonlar	(5.828.105)	(10.801.423)
Satışların maliyeti	45.316.639	31.520.689

Varlıklar	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Bölüm varlıkları	1.024.268.228	1.004.459.189
Diğer varlıklar	3.184.092	1.796.405
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	133.569.462	89.986.102
Toplam varlıklar	1.161.021.782	1.096.241.696

Yükümlülükler	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Bölüm yükümlülükleri	125.802.703	105.656.366
Diğer yükümlülükler	746.727	564.357
Toplam yükümlülükler	126.549.430	106.220.723

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Kasa	7.242	7.949
Vadesiz mevduat	319.958	78.635
Vadeli mevduat	101.561.472	71.748.627
Yatırım fonları	1.225.699	1.303.692
Ters repo işlemlerinden alacaklar	3.217.110	59.518
Diğer hazır değerler (*)	358.899	462
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	106.690.380	73.198.883
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(485.809)	(51.713)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	106.204.571	73.147.170

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup'un diğer hazır değerleri, Şirket'in Tuzla Projesi kapsamında elde ettiği kredi kartı ödemelerinden oluşmaktadır.

<u>Vadeli Mevduat:</u>			<u>31 Aralık 2011</u>
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	4,25-4,70	Ocak-Şubat 2012	14.595.589
Avro	4,50-4,70	Ocak-Şubat 2012	46.377.095
TL	9,50-10,50	Ocak-Şubat 2012	40.588.788
			101.561.472

<u>Vadeli Mevduat:</u>			<u>31 Aralık 2010</u>
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	3,00	Şubat 2011	8.577.671
Avro	3,00	Şubat 2011	26.596.404
TL	8,00-8,50	Ocak-Şubat 2011	36.574.552
			71.748.627

	<u>31 Aralık 2011</u>		<u>31 Aralık 2010</u>	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	1.222.759	1.225.699	1.302.981	1.303.692
	1.222.759	1.225.699	1.302.981	1.303.692

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			<u>31 Aralık 2011</u>
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	10,34	Ocak 2012	3.217.110
			<u>3.217.110</u>
<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			<u>31 Aralık 2010</u>
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	6,94	Ocak 2011	59.518
			<u>59.518</u>

6 Finansal yatırımlar

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	6.524.603	12.822.707
	<u>6.524.603</u>	<u>12.822.707</u>
	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Uzun vadeli finansal yatırımlar		
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 25)	707.099	-
	<u>707.099</u>	<u>-</u>

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 2011 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>31 Aralık 2011</u>		
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Özel sektör tahvil ve bonoları	5.630.733	5.813.317	5.813.317
Devlet tahvilleri	712.631	711.286	711.286
	<u>6.343.364</u>	<u>6.524.603</u>	<u>6.524.603</u>
	<u>31 Aralık 2010</u>		
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<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
	<u>12.292.458</u>	<u>12.822.707</u>	<u>12.822.707</u>

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6 Finansal yatırımlar (devamı)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %3,45 - %11,88 aralığındadır (31 Aralık 2010: %7,00 - %8,00 aralığındadır).

7 Finansal borçlar

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	5.926.215	5.020.781
	<u>5.926.215</u>	<u>5.020.781</u>
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	47.409.720	44.721.608
	<u>47.409.720</u>	<u>44.721.608</u>
Toplam finansal borçlar	<u>53.335.935</u>	<u>49.742.389</u>

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<u>31 Aralık 2011</u>				
<u>Para birimi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Orijinal döviz tutarı (Avro)</u>	<u>Kısa vadeli (TL)</u>	<u>Uzun vadeli (TL)</u>
Avro	Euribor+3.50	21.825.000	5.926.215	47.409.720
			<u>5.926.215</u>	<u>47.409.720</u>
<u>31 Aralık 2010</u>				
<u>Para birimi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Orijinal döviz tutarı (Avro)</u>	<u>Kısa vadeli (TL)</u>	<u>Uzun vadeli (TL)</u>
Avro	Euribor+3.50	24.250.000	5.020.781	44.721.608
			<u>5.020.781</u>	<u>44.721.608</u>

Grup kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'dan (Not 25) kullanmıştır. Kullanılan kredilerle ilgili verilen herhangi bir teminat bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
<u>Ticari alacaklar (*)</u> :		
Müşterilerden alacaklar	2.928.567	1.603.972
Alacak senetleri	65.642	162.500
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	4.232	-
Şüpheli ticari alacaklar	563.998	334.650
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(387.805)	(307.303)
Diğer	9.458	2.586
	3.184.092	1.796.405
<u>Ticari borçlar (*)</u> :		
Satıcılara borçlar	1.841.267	2.475.961
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	1.091.605	872.357
Borç senetleri	-	10.488
	2.932.872	3.358.806

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 387.805 TL (31 Aralık 2010: 307.303 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:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(307.303)	(181.107)
Dönem gideri	(282.243)	(226.574)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	201.741	100.378
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(387.805)	(307.303)

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
<u>Diğer alacaklar</u> :		
Diğer kısa vadeli alacaklar	154.323	352.577
	154.323	352.577
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	2.830.609	2.260.782
Diğer borçlar	123.149	67.157
	2.953.758	2.327.939
<u>Diğer borçlar– uzun vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar (*)	22.495.299	148.687
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	36.000.000	36.000.000
	58.495.299	36.148.687

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacak ve borçlar (devamı)

(*) Şirket'in Tuzla'da bulunan Çınarlı Bahçe Tuzla projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı depozitolardan oluşmaktadır.

(**) 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 hasılattan gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	<u>31 Aralık 2011</u>		<u>31 Aralık 2010</u>	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>				
Ankara İş Kule Binası	97.000.000	97.000.000	96.000.000	96.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	264.295.290	450.000.000	270.945.303	410.000.000
Seven Seas Oteli	60.329.864	75.950.000	62.791.274	66.200.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	44.625.367	49.000.000	45.000.000	45.000.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.400.000	11.400.000	11.000.000	11.000.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	16.308.333	24.300.000	16.688.333	24.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.939.333	21.300.000	14.264.133	21.000.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.970.633	13.650.000	7.137.799	13.000.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	104.738.966	315.000.000	104.610.919	285.000.000
Real Hipermarket Binası	44.451.211	72.500.000	45.138.631	69.800.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.785.287	79.250.000	49.818.346	69.200.000
İş Bankası Güneşli Binası	36.203.973	39.000.000	35.000.000	35.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	21.124.688	27.600.000	21.851.438	24.560.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	17.356.983	18.250.000	14.000.000	14.000.000
Antalya Kemer Imperial Otel	37.322.663	44.450.000	37.407.440	38.656.000
Üsküdar Projesi	20.200.000	20.200.000	20.000.000	20.000.000
İzmir Projesi	22.745.479	46.000.000	21.749.030	29.000.000
Kartal Projesi	38.153.577	52.423.000	37.435.549	47.077.580
Tuzla 1329 Parsel	34.500.097	38.000.000	25.270.000	25.270.000
Tuzla 1 ve 2 no'lu Parseller	66.671.263	110.970.000	53.641.606	53.641.606
Taksim Binası	15.155.221	21.350.000	13.757.388	21.000.000
Levent Arsası	990.000	990.000	952.000	952.000
Toplam	1.024.268.228	1.628.583.000	1.004.459.189	1.419.357.186

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi
Maliyet					
Ankara İş Kule Binası	133.910.099	118.658	-	4.285.258	138.314.015
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.123.685	133.303	-	-	340.256.988
Seven Seas Oteli	103.721.739	155.489	-	-	103.877.228
Maslak Petrol Ofisi Binası	55.885.273	141.276	-	626.785	56.653.334
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.067.623	-	(196.733)	748.209	14.619.099
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	116.203.657	2.849.121	-	-	119.052.778
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	57.094.122	-	-	2.427.014	59.521.136
İş Bankası Güneşli Binası	37.162.757	3.450	-	1.858.152	39.024.359
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	14.121.907	3.945.998	-	68.458	18.136.363
Antalya Kemer Imperial Otel	37.642.229	1.131.395	-	-	38.773.624
Üsküdar Projesi	20.000.000	562.081	-	(362.081)	20.200.000
İzmir Projesi	21.749.030	996.449	-	-	22.745.479
Kartal Projesi	37.435.549	718.028	-	-	38.153.577
Tuzla 1329 Parsel	25.270.000	8.896.870	-	333.227	34.500.097
Tuzla 1 ve 2 no'lu Parseller	53.641.606	12.163.039	-	866.618	66.671.263
Taksim Binası	13.757.388	1.397.833	-	-	15.155.221
Levent Arsası	952.000	6.226	-	31.774	990.000
Toplam	1.196.692.383	33.219.216	(196.733)	10.883.414	1.240.598.280

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	37.910.099	3.403.916	-	41.314.015
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	69.178.382	6.783.316	-	75.961.698
Seven Seas Oteli	40.930.465	2.616.899	-	43.547.364
Maslak Petrol Ofisi Binası	10.885.273	1.142.694	-	12.027.967
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.067.623	318.183	(166.707)	3.219.099
İş Bankası Ankara Merkez Binası	2.311.667	380.000	-	2.691.667
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	1.975.867	324.800	-	2.300.667
İş Bankası Antalya Merkez Binası	988.813	167.166	-	1.155.979
Kanyon Alışveriş Merkezi	11.592.738	2.721.074	-	14.313.812
Real Hipermarket Binası	2.340.976	687.420	-	3.028.396
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	7.275.776	2.460.073	-	9.735.849
İş Bankası Güneşli Binası	2.162.757	657.629	-	2.820.386
İş Bankası Sirkeci Binası	1.256.062	726.750	-	1.982.812
Lykia Lodge Kapadokya Otel	121.907	657.474	-	779.381
Antalya Kemer Imperial Otel	234.789	1.216.171	-	1.450.960
Toplam	192.233.194	24.263.565	(166.707)	216.330.052
Net Kayıtlı Değer	1.004.459.189	-	-	1.024.268.228

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	Ahımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	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 Oteli	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 Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	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 Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Grup'un 31 Aralık 2011 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi olmayan iki bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2011 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi 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.

Raporlama dönemi sonu 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 91.355.973 TL (31 Aralık 2010: 74.407.859 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 43.686.826 TL'dir (31 Aralık 2010: 29.513.081 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 Anonim Şirketi'nden 7.000.000 Avro bedel karşılığında satın almıştır. İlgili otel binası işletilmek üzere tekrar Silkar Turizm Yatırım ve İşletmeleri Anonim Şirketi'ne 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 Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	482.947	162.497	1.164.331	-	1.809.775
Alımlar	289.510	107.479	77.540	-	474.529
Çıkışlar	-	-	(209)	-	(209)
Transferler	-	-	-	-	-
31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi	772.457	269.976	1.241.662	-	2.284.095
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	179.055	70.415	677.684	-	927.154
Dönem gideri	78.031	52.321	176.988	-	307.340
Çıkışlar	-	-	(209)	-	(209)
Transferler	-	-	-	-	-
31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi	257.086	122.736	854.463	-	1.234.285
31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri	303.892	92.082	486.647	-	882.621
31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri	515.371	147.240	387.199	-	1.049.810
<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

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	1.603.167	1.603.167
Alımlar	206.444	206.444
31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi	1.809.611	1.809.611
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	950.980	950.980
Dönem gideri	462.057	462.057
31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi	1.413.037	1.413.037
31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri	652.187	652.187
31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri	396.574	396.574
<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

Grup'un 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Borç karşılıkları	50.620	44.016
	50.620	44.016

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan teminatlar (*)	53.245.705	7.252.034
	53.245.705	7.252.034

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

Grup'un 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	273.761	225.620
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	273.761	225.620

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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	106.968.247	80.091.190
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	279.241.004	179.091.729
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	649.821.209	181.059.944
	1.036.030.460	440.242.863

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	187.327	86.333
	187.327	86.333
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	461.945	412.646
	461.945	412.646

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 2011 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 2.731,85 TL (31 Aralık 2010: 2.517,01 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 2011 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %8,96 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,77 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2010: yıllık %5,10 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %10,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,66 olarak elde edilen 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 2011 tarihi itibarıyla geçerli olan 2.731,85 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Grup, aktüeryal kayıp veya kazançları dönem kar/zararında muhasebeleştirilmektedir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
1 Ocak itibarıyla karşılık	412.646	281.487
Hizmet maliyeti	28.977	31.628
Faiz maliyeti	50.705	44.293
Ödenen tazminatlar	(27.942)	(24.479)
Aktüeryal fark	(2.441)	79.717
Dönem sonu itibarıyla karşılık	461.945	412.646

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
İş avansları (*)	16.252.896	263.539
Gelecek aylara ait giderler	1.442.602	1.426.267
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	8.419	190.038
Gelir tahakkukları	-	10.488
Diğer	312.777	176.841
	18.016.694	2.067.173

Diğer duran varlıklar

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Verilen depozito ve teminatlar	20.010	-
Gelecek yıllara ait giderler	2.990	5.361
	23.000	5.361

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Gelecek aylara ait gelirler (**)	3.101.864	9.416.094
Ödenecek vergi ve fonlar	853.844	744.386
Alınan avanslar	106.338	151.480
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler (Not 25)	448.738	414.438
	4.510.784	10.726.398

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Gelecek yıllara ait gelirler (**)	3.574.058	3.352.147
	3.574.058	3.352.147

(*) Grup, portföyünde yer alan Tuzla'daki 20 pafta, 1329 parseldeki arsa üzerinde gerçekleştirmekte olduğu Çınarlı Bahçe Tuzla projesinin inşaat işleri için Mesa Mesken Sanayi A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup'un sözleşme kapsamında Mesa Mesken Sanayi A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 14.989.069 TL'dir (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

(**) Grup 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 Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>31 Aralık 2011</u>		<u>31 Aralık 2010</u>	
	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
İş Bankası	42,23	253.409.693	42,23	190.057.270
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	42.650.356	7,11	31.987.767
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	28.636.488	4,77	21.477.366
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	7.953.899	1,33	5.965.424
Diğer	2,60	15.579.794	2,92	13.118.557
Halka Açık Kısım	41,96	251.769.770	41,64	187.393.616
Tarihi değerle sermaye	100	600.000.000	100	450.000.000
<u>Kanyon</u>				
Şirket	50	50.000	50	50.000
Eczacıbaşı Holding	50	50.000	50	50.000
Tarihi değerle sermaye	100	100.000	100	100.000
<u>Nest in Globe</u>				
Şirket	50	20.761	-	-
Kayı Holding	50	20.761	-	-
Tarihi değerle sermaye	100	41.522	-	-

Şirket 11 Nisan 2011 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile sermayesini geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere 150 milyon TL artırarak 600 milyon TL'ye çıkartmıştır. Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerde 600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 857.142,85 TL'lik bölümü A grubu ve 599.142.857,15 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların tamamına İş Bankası sahiptir. A grubu payların sadece 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 değerde 100.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 50.000 adedi Eczacıbaşı Holding'e ait olan A grubu ve 50.000 adedi Şirket'e 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.

Nest in Globe'un sermayesi her biri 1 Avro itibari değerde 90.000 adet hisseden oluşmakta olup, Nest in Globe un ödenmiş sermayesi 18.000 Avro tutarındadır. Hisselerin 45.000 adedi Kayı Holding A.Ş.'ye ait olan A grubu ve 45.000 adedi Şirket' ait olan B grubudur. Nest in Globe'daki Şirket'e ait 9.000 Avro (20.761 TL) tutarındaki sermaye konsolidasyon muhasebesi işlemleri gereği karşılıklı iştirak sermaye eliminasyonu sırasında ekli konsolide finansal tablolarda elimine edilmiştir. Ayrıca rapor tarihi itibarıyla Şirket tarafından Nest in Globe'a 50.000 Avro (125.795 TL) tutarında sermaye avansı verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2011 ve 2010 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 2011 tarihi itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2010: 423.981 TL).

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Yasal yedekler	13.554.165	11.015.848
	13.554.165	11.015.848

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 karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar 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 Karları

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Geçmiş yıl karları	113.396.737	227.516.789
	113.396.737	227.516.789

Kar dağıtımı

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren dönem içinde, 2010 yılı net dağıtılabılır dönem karının birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler ayrıldıktan sonra 22.500.000 TL'nin nakit temettü olarak dağıtılması taahhüt edilmiş ve temettünün tamamı 28 Mart 2011 tarihinde ödenmiştir.

SPK'nın halka açık şirketlerin kar 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 kar 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı (devamı)

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

Şirket'in 25 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2010 yılı karı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	2.395.817
Ortaklara kar payı	22.500.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	-
Geçmiş yıl karlarına aktarılan	36.022.448
Toplam	60.918.265

Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in iştiraki olan Nest in Globe'un özkaynak kalemlerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

17. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kira gelirleri	91.355.973	74.407.859
Aidat ve hizmet gelirleri	22.726.851	13.969.859
Üst hakkı gelirleri	9.256.679	7.036.552
Diğer gelirler	152.709	122.028
	123.492.212	95.536.298

Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
İşletme giderleri	(25.931.883)	(15.773.108)
Amortisman giderleri	(24.096.858)	(22.991.671)
Vergi, resim ve harç giderleri	(3.661.893)	(3.468.751)
Sigorta giderleri	(1.975.153)	(1.933.890)
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(362.081)	(3.430.286)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	11.245.495	16.715.786
Diğer	(534.266)	(638.769)
	(45.316.639)	(31.520.689)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Personel ücret ve giderleri	(4.524.397)	(3.824.473)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.675.353)	(1.808.469)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(769.188)	(582.958)
Vergi, resim ve harç giderleri	(120.763)	(135.498)
Şüpheli ticari alacak karşılık gideri	(80.502)	(126.196)
Diğer	(363.750)	(619.691)
	(9.533.953)	(7.097.285)

19. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
<u>Personel ücret ve giderleri</u>		
Genel yönetim giderleri	(4.524.397)	(3.824.473)
Satışların maliyeti	(313.630)	(276.601)
	(4.838.027)	(4.101.074)
<u>Amortisman giderleri ve itfa payları</u>		
Satışların maliyeti	(24.096.858)	(22.991.671)
Genel yönetim giderleri	(769.188)	(582.958)
	(24.866.046)	(23.574.629)

20. Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
<u>Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar</u>		
Hurda satış karları	216.732	212.001
Sigorta hasar tazminat gelirleri	65.004	954.323
Diğer	137.081	63.387
	418.817	1.229.711

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait diğer faaliyetlerden giderlerin tutarı 39,830 TL'dir (31 Aralık 2010: 54.254 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Finansal gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kur farkı geliri	26.005.634	9.650.840
Banka mevduatı faiz gelirleri	4.877.073	5.354.322
Menkul kıymet alım-satım karı	668.947	871.332
Devlet tahvili ve hazine bonosu faiz gelirleri	276.391	798.532
Ters repo faiz gelirleri	45.308	13.090
	31.873.353	16.688.116

22. Finansal giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kur farkı gideri	(29.508.549)	(13.261.559)
Kredi faiz giderleri	(3.192.901)	(51.713)
Türev işlem zararı	(849.221)	-
Menkul kıymet alım-satım zararı	(259.072)	(455.136)
	(33.809.743)	(13.768.408)

23. Vergi varlık ve yükümlülükleri

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Vergi karşılığı:</u>		
Önceki dönemden devir	21.362	18.855
Cari kurumlar vergisi karşılığı	133.072	100.236
Peşin ödenen vergi ve kesintiler	(107.599)	(97.729)
	46.835	21.362

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
<u>Vergi gideri:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	133.072	100.236
Ertelenmiş vergi gideri	(2.386)	(5.012)
	130.686	95.224

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):</u>		
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(22.169)	(16.742)
Kıdem tazminatı karşılıkları	14.558	15.460
Kullanılmamış izin karşılığı	13.453	5.875
Diğer	1.137	-
Ertelenmiş vergi varlığı, net	6.979	4.593

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Vergi (devamı)

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

Şirket yatırım ortaklığı statüsü sebebiyle vergi yükümlülüğü bulunmamasına rağmen müştereken kontrol edilen ortaklıklarının vergi karşılığı ilişikteki konsolide finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı olarak gösterilmiştir.

	1 Ocak – 31 Aralık 2011	1 Ocak – 31 Aralık 2010
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Müştereken kontrol edilen ortaklıklarının vergi öncesi karı (Şirket'in payı)	639.713	362.522
Hesaplanan vergi %20 (2010: %20)	127.943	72.504
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	2.743	22.720
Vergi gideri	130.686	95.224

24. Hisse başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	450.000.000
Bedelsiz hisse senetleri	-	150.000.000
Tedavüldeki hisse senedi adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam) (*)	600.000.000	600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	66.953.531	60.918.265
Hisse başına kazanç	0,1116	0,1015
Seyreltilmiş hisse başına kazanç	0,1116	0,1015

(*) Sermaye artışı içsel kaynaklardan gerçekleştirilmiş olup hisse adedindeki artış önceki dönem hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları

Grup'un ilişkili tarafları 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.

İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Vadesiz mevduat	307.891	77.184
Vadeli mevduat	101.561.472	71.748.627
Ters repo işlemlerinden alacaklar	3.217.110	59.518
B tipi likit fon	1.225.699	1.303.692
	106.312.172	73.189.021

Grup, raporlama dönemi sonu itibarıyla İş Bankası'ndan 273.761 TL (31 Aralık 2010: 225.620 TL) tutarında teminat mektubu almıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Aralık 2011		
	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>			
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	79.294
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	53.860
T. İş Bankası A.Ş.	469	-	48.384
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	702.256	43.996
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	804	3.640	40.881
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	32.336
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	31.710
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	25.110
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	23.678
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	20.475
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	13.169
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	9.616
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	8.482
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	305	57.679	7.927
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	3.203
İş Girişim Sermayesi Yat. Ort. A.Ş.	-	-	1.980
Paşabahçe Mağazaları	2.654	-	1.880
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	1.767
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	990
Kanyon Yön. İşl. Ve Paz. Ltd. Şti.	-	264.800	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	8.853	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	332	-
Diğer	-	54.045	-
	4.232	1.091.605	448.738

	31 Aralık 2011	
	Finansal borçlar	
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	5.926.215	47.409.720
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kredi faiz gideri	
T. İş Bankası A.Ş.		3.192.901

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Aralık 2010		
	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>			
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	48.997	8.601
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	86.036
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	764.872	47.736
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	34.405
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	7.527
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	2.956	25.021
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	-	29.313	33
	-	872.357	414.438

	31 Aralık 2010	
	Finansal borçlar	
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	5.020.781	44.721.608

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	51.713

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıkları içerisinde 3.467.000 TL nominal değerinde ve 3.384.139 TL gerçeğe uygun değerinde İş Bankası'na ait özel sektör tahvilleri bulunmaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Grup'un konsolide finansal tablolarında 707.099 TL değerinde türev işlem reeskontu ve konsolide gelir tablosunda 849.221 TL değerinde türev işlem zararı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2011				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
İş Bankası	-	4.910.230	14.339.432	367.552	13.132
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.050.293	-	3.286.406	67.375	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	44.424	-	2.292.533	41.153	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	59.441	2.590	1.850
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	1.004.556	17.090	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.543.112	-	628.615	12.741	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	2.494.789	35.615	9.705
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	4.571.765	112.467	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	75.385	1.404	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	151.130	2.808	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	18.345	-	7.363	-	89.553
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	600.617	10.732	24.119
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	491.867	2.668	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	37.020	-	38.965	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	1.463	-	3.066.743	75.532	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.857.958	45.864	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.176.574	29.041	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.360.984	33.584	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	183.949	4.543	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	487.799	12.030	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	101.591	2.506	46.449
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	43.200	-	-	-	-
	3.737.857	4.910.230	38.278.462	877.295	184.808

(*) 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 işletmeciliğine ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2010				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
İş Bankası	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

(*) İş Bankası, 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 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 işletmeciliğine ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.468.185	1.555.024
Kıdem tazminatı karşılığı	82.441	75.990
	1.550.626	1.631.014

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 akışı 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 Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2011								
Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	4.232	3.179.860	-	154.323	101.881.430	6.524.603	707.099	4.801.708
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	762.539	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.232	2.798.751	-	154.323	101.881.430	6.524.603	707.099	4.801.708
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	-	204.916	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	165.301	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	176.193	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	563.998	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(387.805)	-	-	-	-	-	-
- 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 tahvil, ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2010								
Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	1.796.405	-	352.577	71.827.262	12.822.707	-	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	-	1.375.111	-	352.577	71.827.262	12.822.707	-	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	-	27.347	-	-	-	-	-	-
- 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 Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	141.071	-	141.071
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	57.185	-	57.185
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.660	-	6.660
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	204.916	-	204.916
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	165.301	-	165.301

31 Aralık 2010	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminat mektupları	155.321	155.321	208.882	208.882
Mevduat blokajı	-	-	-	-
Nakit depozitolar	9.980	9.980	17.175	17.175
	165.301	165.301	226.057	226.057

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 akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

31 Aralık 2011

<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 avdan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	2.932.872	2.932.872	2.932.872	-	-	-
Finansal borçlar	53.335.935	66.014.537	-	8.472.574	31.020.921	26.521.042
Diğer borçlar	61.449.054	61.449.054	-	2.953.758	58.495.296	-
Toplam yükümlülük	117.717.861	130.396.463	2.932.872	11.426.332	89.516.217	26.521.042

31 Aralık 2010

<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 avdan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	3.358.806	3.358.806	3.358.806	-	-	-
Finansal borçlar	49.742.389	62.726.195	-	7.373.716	26.966.103	28.386.376
Diğer borçlar	38.476.626	38.476.626	-	2.327.939	36.148.687	-
Toplam yükümlülük	91.577.821	104.561.627	3.358.806	9.701.655	63.114.790	28.386.376

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 de değerlendirilmektedir.

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

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	<u>ABD Doları</u>	<u>Avro</u>
31 Aralık 2011	1,8889	2,4438
31 Aralık 2010	1,5460	2,0491

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları
 31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
 Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2011

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	61.174.307	7.833.324	18.977.797
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	249.538	124.960	5.525
4. DÖNEN VARLIKLAR	61.423.845	7.958.284	18.983.322
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	61.423.845	7.958.284	18.983.322
10. Ticari Borçlar	776.829	372.387	30.046
11. Finansal Yükümlülükler	5.926.215	-	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.166.375	1.311.978	1.100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	11.869.419	1.684.365	3.555.046
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	47.409.720	-	19.400.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.574.058	-	1.462.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	50.983.778	-	20.862.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	62.853.197	1.684.365	24.417.546
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.429.352)	6.273.919	(5.434.224)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	7.061.543	7.460.937	(2.877.249)
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 Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

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	-	-	-
19b. 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 Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

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, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2011

	<u>Yabancı Paranın</u>	<u>Yabancı Paranın</u>
	<u>Değer Kazanması</u>	<u>Değer Kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.409.296	(1.409.296)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	1.409.296	(1.409.296)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(703.142)	(703.142)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(703.142)	(703.142)

31 Aralık 2010

	<u>Yabancı Paranın</u>	<u>Yabancı Paranın</u>
	<u>Değer Kazanması</u>	<u>Değer Kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın 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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Grup'un faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Grup'un 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu konsolide finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

Grup'un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2011 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 karı/zararında 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 78.627 TL azalış veya 84.791 TL artış oluşmaktadır. (31 Aralık 2010: 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 karı/zararında 132.453 TL azalış veya 129.800 TL artış oluşmaktadır).

Grup'un finansal durum tablosunda 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 karı/zararında 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 451.003 TL azalış veya 224.244 TL artış oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 10.768 TL azalış veya 10.818 TL artış).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı		
Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	6.524.603	12.822.707
Bankalardaki vadeli mevduat	101.561.472	71.748.627
Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	3.217.110	59.518
Finansal Yükümlülükler	-	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	53.335.935	49.742.389

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2011						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	101.881.430	4.808.950	-	-	106.690.380	5
Finansal yatırımlar		6.524.603	-	-	6.524.603	6
Ticari alacaklar	-	-	3.179.860	-	3.179.860	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	4.232	-	4.232	25
Diğer finansal varlıklar	-	-	154.323	-	154.323	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	53.335.935	53.335.935	7
Ticari borçlar	-	-	-	1.841.267	1.841.267	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	1.091.605	1.091.605	25
Diğer borçlar	-	-	-	61.449.056	61.449.056	9
31 Aralık 2010						
<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	-	-	-	38.476.626	38.476.626	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 Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

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

	31 Aralık 2011	1. Seviye	Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi	
			2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	7.750.302	7.750.302	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	707.099	-	707.099	-
	7.750.302	7.750.302	707.099	-
	31 Aralık 2010	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	14.126.399	14.126.399	-	-
	14.126.399	14.126.399	-	-

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

28. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	111.957.490	84.879.803
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	1.024.268.228	1.004.459.189
C İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	196.556	50.000
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
Diğer varlıklar		21.431.670	3.837.978
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.157.853.944	1.093.226.970
E Finansal borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	53.335.935	49.690.676
F Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	44.108	95.731
G Finansal kiralama borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	1.033.355.410	988.775.223
Diğer kaynaklar		71.118.491	54.665.340
D Toplam kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.157.853.944	1.093.226.970
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	101.820.907	71.804.484
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	21.190.000	952.000
C1 Yabancı iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	146.556	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	50.000	50.000
J Gayrinakdi krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	273.761	225.620
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklıkları

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

28. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	0%	%0	%10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	88%	%92	%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	10%	%8	%50
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	0%	%0	%49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	2%	%0	%20
6 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	0%	%0	%10
7 Borçlanma sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	5%	%5	%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	9%	%7	%10