



İŞ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FAALİYET RAPORU 2011

## İçindekiler

Kısaca İş GYO	01
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Olağan Genel Kurul Gündemi	02
Genel Kurul Toplantısı ve Katılım	03
Vizyon, Misyon, Hedefler	05
Başlıca Finansal Göstergeler	06
Hisse Senedi Performansı	08
Kilometre Taşları	10
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	12
Genel Müdür'ün Mesajı	16
Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu	20
Üst Yönetim	24
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanı	26
Danışmanlık, Denetim ve Ekspertiz Hizmeti Alınan Firmalar	26
2011 Yılı Faaliyetleri	28
Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Faaliyetleri	30
İş GYO Organizasyon Yapısı Hakkında Bilgiler	32
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	40
Diğer Konular	41
GYO Faaliyetlerine İlişkin Esaslar	42
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Bilgileri	44
Kâr Dağıtım Politikası	80
Kâr Dağıtım Tablosu	81
Denetim Kurulu Raporu	82
Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu	83
Bağımsız Denetim Raporu	92

## Kısaca İş GYO

Kalite yaklaşımı, portföy yönetim stratejisi ve öncü duruşuyla sektörde son derece saygın bir konuma sahip olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (İş GYO), 1999 yılından bugüne başarılı projelere imza atmaktadır.

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

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

### Profesyonel yönetim anlayışı ve yeni yatırımlarıyla seçkinleşen bir şirket

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

### Optimal risk-getiri dengesini sürdürme hedefi

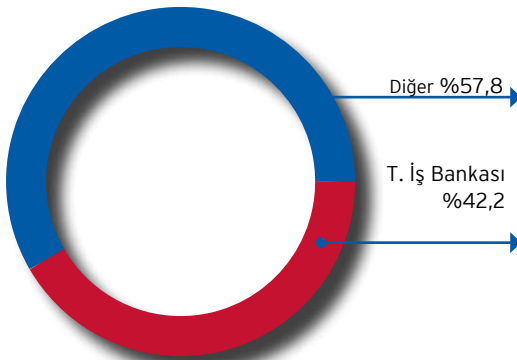
İş GYO, gerçekleştirdiği yatırımlar başta olmak üzere tüm faaliyetlerinde, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklıdır.

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Şirket Künyesi

Kuruluş Tarihi	6 Ağustos 1999
Çıkarılmış Sermayesi	600.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi / Halka Arz Fiyatı	1-3 Aralık 1999 / 1,4 TL
Şirket Merkezi	İstanbul

## Sermaye ve Ortaklık Yapısı



	TL	%
T. İş Bankası	253.409.693	42,2
Diğer	346.590.307	57,8
Toplam	600.000.000	100,0

31.12.2011 tarihli Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) verilerine göre Şirket'in %49'u halka açıktır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış, Başkanlık Divanı'nın oluşturulması
  2. Toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi,
  3. 2011 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçiler Raporu ve Bağımsız Denetçi Raporunun okunması ve müzakeresi,
  4. 2011 yılı bilânço ve kar-zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
  5. Şirket Kâr Dağıtım Politikasının ortakların onayına sunulması ve 2011 yılı faaliyet karının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
  6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2011 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
  7. Denetçilerin 2011 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
  8. Seri:IV No:38 sayılı Tebliğ uyarınca SPK'dan izin alınmış olması kaydıyla kayıtlı sermaye tavanı ile ilgili olarak Yönetim Kurulu'na yeni bir süre için yetki verilmesi,
  9. SPK ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınmış olması kaydıyla; Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ ile Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuat kapsamında; Şirket ana sözleşmesinin "Şirket'in Merkez ve Şubeleri" başlıklı 3. maddesi, "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi, "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7. maddesi, "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 11.maddesi, "Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları" başlıklı 12. maddesi, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 13.maddesi,"Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 14.maddesi, "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 15. maddesi, "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 17. maddesi, "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 18. maddesi, "Toplantıda Komiser Bulunması" başlıklı 24. maddesi ve "İlanlar" başlıklı 27. maddesinde yapılan değişikliklerin görüşülmesi ve onaylanması (Ana Sözleşme tadiline ilişkin 22.02.2012 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmış olup, henüz tadil metnine ilişkin onay alınmamıştır.),
  10. Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılan atamanın Genel Kurul'un onayına sunulması,
  11. Yıl içerisinde Denetim Kurulu Üyeliğinde meydana gelen değişiklik hakkında Genel Kurul'a bilgi sunulması,
  12. Şirket Bağış Politikası'nın ortakların onayına sunulması ve 2011 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi,
  13. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi,
  14. Denetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi,
  15. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin ücretlerinin tespiti,
  16. Şirket Ücret Politikası hakkında Genel Kurul'a bilgi sunulması,
  17. Dilek ve öneriler.
-

## Genel Kurul Toplantısı ve Katılım

Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

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

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

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

Genel Kurul toplantılarında oylar, SPK düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirten belgeler gösterilerek ve el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak, hazır bulunan pay sahipleri arasında temsil ettikleri

sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurulabilir.

### Toplantıya Katılım Şartları:

Toplantıya, kendi adına kayıtlı en az bir paya sahip olan ortaklarımızı, bizzat veya vekâlet vermek suretiyle katılabilirler.

Toplantıya bizzat katılacak ortaklarımızın;

- Kimlik belgeleri ile sahip oldukları kaydileştirilmiş paylara ilişkin MKK'dan alacakları Yatırımcı Genel Kurul Blokaj formunu,
- Tüzel kişi ortakların, temsille görevlendirdikleri kişiye ait yetki belgeleri ile Yatırımcı Genel Kurul Blokaj Formlarını,

Toplantıda bizzat hazır bulunmayacak ortaklarımızın ise, yukarıda sayılan belgelere ek olarak imzası noterce onaylanmış aşağıda örneği bulunan vekâletnameyi, toplantı gününden en az bir hafta önce mesai saati sonuna kadar Şirket Merkezine ulaştırmaları gerekmektedir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 600.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayemiz 60.000.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların tamamı nama yazılıdır. Payların 857.142,85 TL'lik bölümü A Grubu, 599.142.857,15 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirket'in Ana Sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

2011 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçiler Raporu ile Bağımsız Denetçi Raporu, Bilanço, Gelir Tablosu, Yönetim Kurulumuzun Safi Kazancın Dağıtımına İlişkin Önerisi ile 2011 Yılı Olağan Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı, Genel Kurul Toplantı İlanı ile birlikte Şirket merkezinde ve [www.isgyo.com.tr](http://www.isgyo.com.tr) adresindeki Şirket internet sitesinde ortakların incelemelerine hazır bulundurulmaktadır.



## Vizyon

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

## Misyon

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

## Hedefler

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



# Başlıca Finansal Göstergeler

## Temel Finansal Büyüklükler

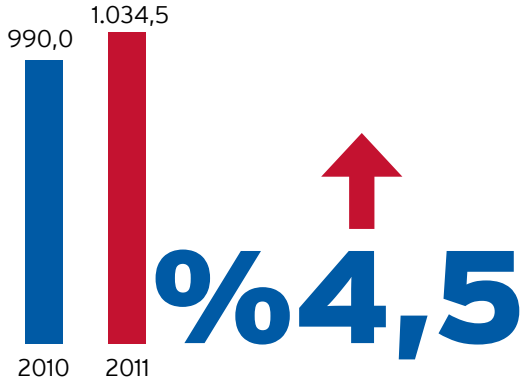
### Bilanço Kalemleri

milyon TL	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Dönen Varlıklar	133,3	119,4	145,3	90,2	134,6
Duran Varlıklar	765,8	848,2	866,4	1.006,0	1.026,5
Aktif Toplamı	899,1	967,6	1011,7	1.096,2	1.161,0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	15,5	17,4	14,8	21,6	16,6
Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,4	36,4	45,3	84,6	109,9
Özkaynak	883,2	913,8	951,6	990,0	1.034,5
Net Dönem Kârı	54,9	53,1	60,3	60,9	66,9

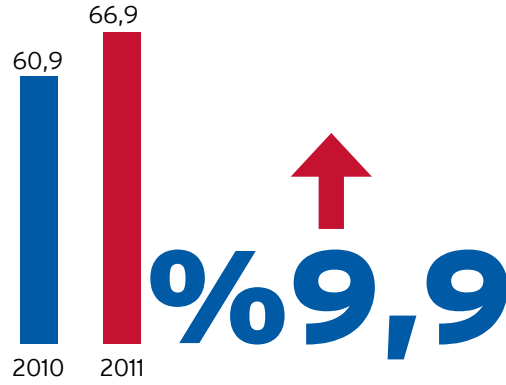
### Finansal Göstergeler

milyon TL	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Satış Gelirleri	212,8	80,9	88,9	95,5	123,5
Satışların Maliyeti	136,2	46,6	33,1	31,5	45,3
Brüt Kâr/Zarar	76,7	34,3	55,9	64	78,2
Genel Yönetim Giderleri	4,2	5,3	5,7	7,1	9,5
FVÖK	72,5	29,0	50,2	56,9	68,6
FVAÖK	93,4	51,3	73,6	80,5	93,6
Net Dönem Kârı	54,9	53,1	60,3	60,9	66,9
Brüt Kâr Marjı (%)	36	42	63	67	63
FVÖK Marjı (%)	34	36	56	60	56
FVAÖK Marjı (%)	44	63	83	84	76
Net Kar Marjı (%)	26	66	68	64	54

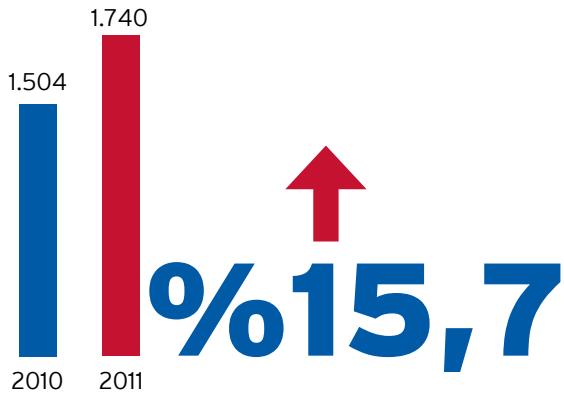
### Özkaynak Toplamı (milyon TL)



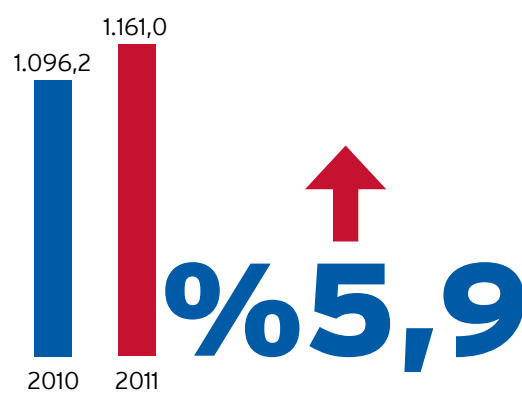
### Net Dönem Kârı (milyon TL)



### Portföy Değeri (milyon TL)

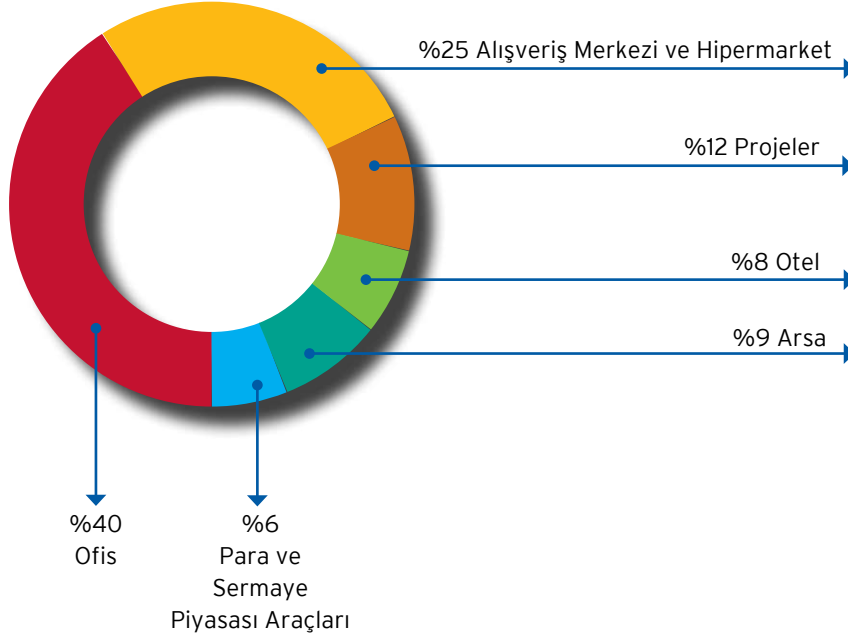


### Bilanço Aktif Toplam (milyon TL)





## Portföy Dağılımı (31.12.2011)



## Portföy Gelişimi

milyon TL	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Gayrimenkul Portföyü	1.022	1.111	1.165	1.419	1.629
Toplam Portföy Değeri	1.141	1.213	1.296	1.504	1.740

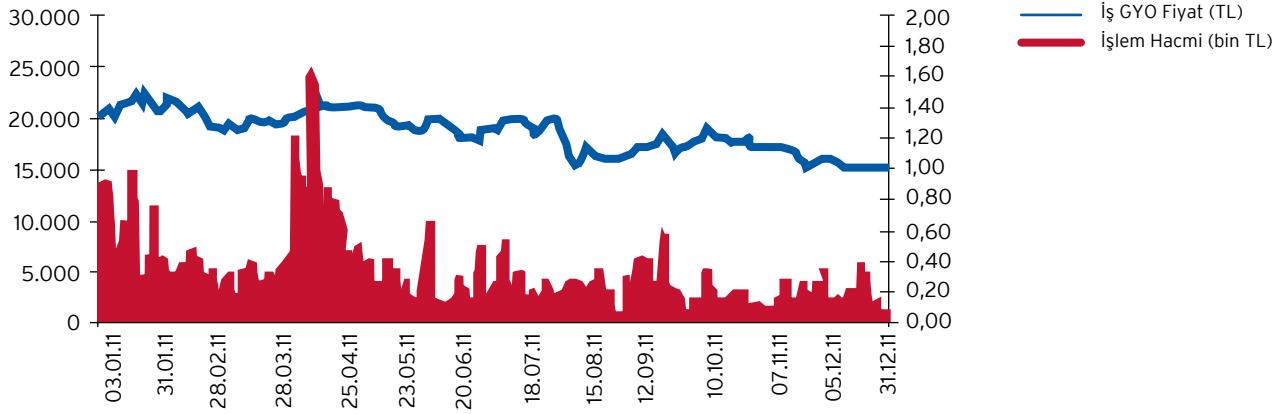


## GYO Sektörü Piyasa Değeri Dağılımı (31.12.2011)

	milyon TL	% Payı
İş GYO	600	6
Diğer GYO'lar	10.241	94
<b>Sektör Toplamı</b>	<b>10.841</b>	<b>100</b>

## Hisse Senedi Performansı

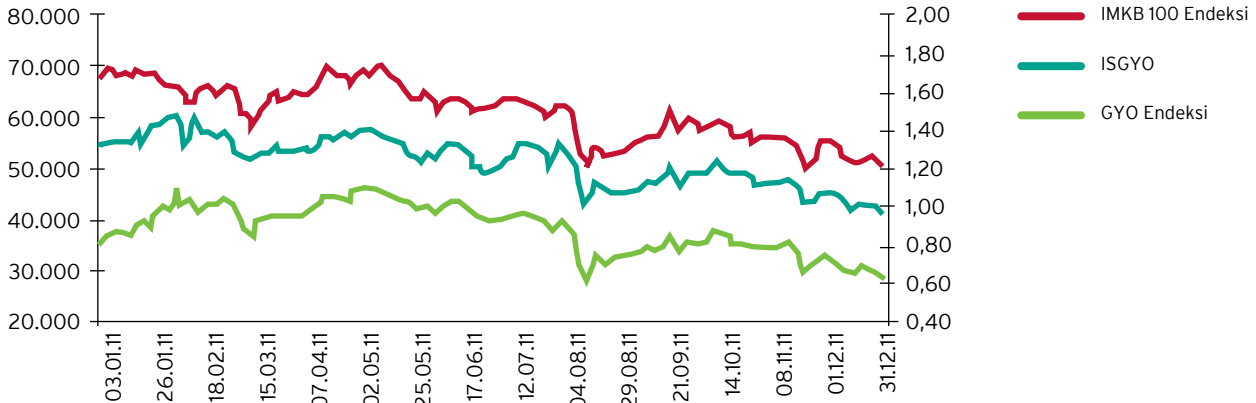
### İŞ GYO 2011 Yılı Günlük İşlem Hacmi ve Fiyat Grafiği



Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören hisse senedinin 2011 yılı günlük ortalama işlem hacmi 3,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

İMKB'nin aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre; yabancı yatırımcılar Şirket hisse senedine ilişkin olarak yıl içerisinde 87,2 milyon Dolar tutarında alış, 97,5 milyon Dolar tutarında satış işlemi gerçekleştirmiş ve hisselerin yıllık net satış bakiyesi 10,3 milyon Dolar olmuştur. Diğer yandan GYO sektörü de yılı net satıcılı olarak sonlandırmış ve GYO hisse senetlerinin net satış tutarı 190 milyon Dolar olmuştur. Bunun yanı sıra, Ulusal Pazarda da benzer bir seyir izlenmiş ve 1,8 milyar Dolar net satış işlemi gerçekleşmiştir. Global piyasalarda yıl içerisinde yaşanan belirsizliklerin, İMKB'de yaşanan satış dalgasında etkili olduğu düşünülmektedir.

### İMKB 100 & GYO Endeksi, ISGYO



## Hisse Senedi Performansı

	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Piyasa Değeri (milyon TL)	774	315	742,5	792	600
Piyasa Payı (%)	24	27	26	7	6
Borsa Kapanış Fiyatı (TL) *	1,10	0,47	1,17	1,28	1,00
Hisse Başına Kar (TL)	0,12	0,12	0,13	0,14	0,11
F/K Oranı	14,1	5,9	12,3	13,0	9,0
F/DD	0,88	0,34	0,78	0,80	0,58

\*Borsa kapanış fiyatları geriye dönük düzeltilmiştir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket, 600 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %6'sını temsil etmektedir.

2011 yılında TL bazında; İMKB 100 Endeksi %22 oranında, İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %17 oranında ve İş GYO hisse senedi %22 oranında değer kaybetmiştir.

## Kilometre Taşları

**1998**

- Ankara İş Kulesi ve İstanbul İş Kuleleri portföye dâhil edilmiştir.

**1999**

1-3 Aralık 1999 tarihinde Şirket, halka arz edilmiştir.

**2001**

- Maslak Binası portföye dâhil edilmiştir.
- Antalya Seven Seas Oteli portföye dâhil edilmiştir.
- Marmaris Mallmarine (Solaris Plaza) portföye dâhil edilmiştir.
- Tatilya Eğlence Merkezi ve çevresindeki 50.000 m<sup>2</sup>'lik proje arsası portföye dâhil edilmiştir.

**2004**

- Ankara Ulus Banka Hizmet Binası portföye dâhil edilmiştir.
- Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası portföye dâhil edilmiştir.
- Antalya Banka Hizmet Binası portföye dâhil edilmiştir.
- AVM, ofis ve konuttan oluşan Kanyon Projesinin inşaatına başlanmıştır.

**2005**

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

**2006**

- İstanbul Üsküdar arsası portföye dâhil edilmiştir. (32.081 m<sup>2</sup>)
- Türkiye'nin ilk yarı açık alışveriş merkezi olan Kanyon Alışveriş Merkezi açılmıştır.
- Kanyon Projesi, mimarlığın Oscar'ı olarak kabul edilen "Cityscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü"nü kazanarak başarısını belgelemiştir.

**2007**

Anahtar-teslim proje modeliyle Alman Metro Grubu için geliştirilen Real Hipermarket Binası hizmete açılmıştır.

**2008**

- Sirkeci Banka Hizmet Binası portföye dâhil edilmiştir.
- Güneşli Operasyon Hizmet Binası portföye dâhil edilmiştir.
- İstanbul-Kartal'da 77.327 m<sup>2</sup>'lik arsa, satın alınmıştır.

**2009**

- İstanbul Esenyurt'ta bulunan taşınmaz (eski Tatilya Eğlence Merkezi arsası) üzerinde ECE Türkiye lehine bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmiştir.
- İstanbul-Tuzla'da 53.200 m<sup>2</sup>'lik arazi ile üzerinde bulunan taşınmaz, proje geliştirmek amacıyla satın alınmıştır.

**2010**

- Taksim-Beyoğlu'ndaki 8 katlı taşınmaz proje geliştirmek üzere portföye dâhil edilmiştir.
- Lykia Lodge Kapadokya Otel portföye dâhil edilmiştir.
- Club Magic Life Kemer Imperial Otel portföye dâhil edilmiştir.
- Tuzla'da 42.114,39 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 20.375,87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsalar proje geliştirmek amacıyla satın alınmıştır.

**2011**

- Rusya yatırımlarına ilişkin Kayı Holding ile hissedarlık sözleşmesi imzalanmıştır.
- Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesinin ön satışlarına ve inşaatına başlanmıştır.
- Taksim Ofis Binası'nın inşaatına başlanmıştır.

## Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

İş GYO; köklü kurumsal kimliği, güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir büyüme anlayışı ışığında yurtiçi ve yurtdışı fırsatları değerlendirecek ve portföyünü çeşitlendirerek karlılığını sürdürecektir.



Değerli Hissedarlarımız,

**2010 yılının getirdiği olumlu atmosfer, dünyada yerini ihtiyatlı bir sürece bıraktı.**

Dünya ekonomisi, en zorlu dönemlerinden birisini geçiriyor. Günümüz ekonomik konjonktüründe krizlerle daha sık karşılaşılıyor. 2007-2008 mortgage krizinin etkileri 2010 yılında atlatılmaya başlanmış ve 2011 yılına iyimser bir yaklaşım ile girilmişti.

Ancak ABD, Japonya ve AB ülkelerindeki durgunluk 2011 yılında devam etti. Kamu borçlarının yönetiminde sorun yaşayan ABD'nin kredi notu düşürülürken Avrupa'daki borç krizi, grafiğin seyrinin yeniden olumsuz bir çizgiye kaymasına yol açtı.

Gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı da bu süreçten etkilenecek düşmeye başladı. 2010 yılında yakalanan %4,2'lik global büyümeden sonra 2011 yılı büyüme rakamının, %4,0 düzeyinde oluşması bekleniyor.

**Dünya genelinde gayrimenkul sektörü durgunluktan nasibini aldı.**

Dünya genelinde hissedilen ekonomik kriz, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkiledi. Euro bölgesinde devam eden küçülmenin yanı sıra ABD'de konut ve konut dışı gayrimenkul satışlarında ve fiyatlarındaki durağanlık devam ediyor.

Finansman olanaklarında görülen daralmaya paralel olarak ticari gayrimenkul yatırımlarında bir azalma görülüyor ve sınır ötesi risk iştahı düşerek fiyatlar yatay seyrini sürdürüyor.

Bununla beraber, önümüzdeki dönemde kırırdanmaların gerçekleşebileceğinin sinyalleri az da olsa gelmeye başladı. ABD'de üçüncü ve dördüncü çeyrekte konut satışlarının artış eğilimine girmesi ve AB inşaat harcamalarının 12 çeyrek ardından 2011 üçüncü çeyrekte konutta %1,6, konut dışı binada %0,5 ve altyapıda %1,7 artmış olması olumlu gelişmeler olarak değerlendirilebilir.

Moody's ve Fitch'in raporlarına göre; ABD'deki GYO'lar finansal piyasalardaki volatilité ve talep düşüklüğüne karşın yüksek doluluk oranı yakaladılar ve faaliyet gösterdikleri alanların çoğunda başarılı bir performans sergilediler. Güçlü likidite pozisyonuna sahip Avrupa GYO'ları sıkı maliyet kontrolleri ve ihtiyatlı geliştirme programları aracılığıyla net varlık değerini artırmak için çalışırken, finansal dalgalanma ve risklere karşın finansman kaynağının çeşitlendirilmesi gereğini de ön planda tutuyor.

**Türkiye, dünyadaki ekonomik krizden en az düzeyde etkilendi.**  
Dünyada olumsuz etkileri giderek

daha çok hissedilen ekonomik atmosferden ülkemizin minimum düzeyde etkilendiğini söyleyebiliriz. Ekonomide 2010 ile başlayan canlanma süreci 2011 yılında da devam etti, son 8 çeyrek bazında kesintisiz büyüme grafiği yakalandı. 2011 üçüncü çeyrekte yakalanan %8,2'lik büyüme rakamı; Türkiye'yi, Çin'den sonra en hızlı büyüyen ülke konumuna yükseltti. Büyümeyi öncü makro ekonomik veriler destekledi. Eylül ayı itibarıyla işsizlik %8,8'e düşerken ihracat ilk 11 aylık periyotta 122 milyar Doların üstüne çıktı. Bütçe yönetiminde son 28 yılın en başarılı sonuçları elde edildi. Yükseliş trendindeki Sanayi Üretim Endeksi ve diğer olumlu göstergeler, Standard and Poor's tarafından Türkiye'nin yerel para cinsinden kredi notunun yükseltilmesini de beraberinde getirdi.

#### **Cari açık ve enflasyon, sinyal veriyor.**

Tüm bu olumlu göstergelere karşın enflasyon, özellikle dövizden gelen baskının etkisi ile yükselişe geçti ve yılı iki haneli olarak kapayarak yıllık bazda 2008 Nisan ayından beri gördüğü en yüksek noktaya ulaştı. Enflasyonun artışıyla beraber yükselen faizler, konut kredilerine olan talepteki artışı, özellikle üçüncü çeyrekte itibaren zayıflattı. 2011 yılı üçüncü çeyrek döneminde kullanılan yeni konut kredi sayısı 75.063 ile son 8 çeyrek dönemin en düşük seviyesinde gerçekleşti.

## Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Diğer bir olumsuzluk ise cari açığa yaşandı. Cari açık Ocak-Ekim döneminde %91 gibi ciddi bir artışla 66 milyar TL'nin üzerine çıktı. Cari açığıdaki yükseliş, makro ekonomik dengeler ve istikrar açısından risk teşkil ediyor. Merkez Bankası'nın dengeleri tesis etmek adına alacağı tedbirler ve kurlarda sağlanacak istikrar ile birlikte piyasanın canlanacağını düşünüyoruz.

Cari açık riskinin yapısal olarak azaltılmasında ise yabancılara gayrimenkul satışını kolaylaştıracak düzenlemelerin pozitif etkisi olacağına inanıyoruz.

### Gayrimenkul sektörü, başarılı bir yıl geçirdi.

Gayrimenkul sektörü, ülkemizdeki pozitif ekonomik tabloya yılın ilk üç çeyreğindeki yüzde 12,7'lik büyüme ile GSYH ortalamasına %32,3 oranında katkıda bulundu. Yapı kullanım izin belgesi daire sayısının yılın ilk üç çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine kıyasla %31,5 oranında artması, konut arzının genişlediğini gösteriyor. Yılın ilk dokuz ayında bir önceki senenin aynı dönemine göre kullanılan konut kredilerindeki %17'lik büyüme, bu rakamı destekliyor.

Ülke genelindeki AVM sayısı ve kiralanabilir alan büyüklüğü arttı. Sektörel istihdam, 1,9 milyon ile rekor seviyeye yükseldi. Bununla beraber kredi faizlerinin yüksekliği sektörel bazda zorlayıcı bir faktör

olmayı sürdürüyor. 2011 yılı 3.çeyrek döneminde konut kredilerinde yaşanan yüzde 43,2'lik azalış, bu noktada bir sinyal niteliğinde olup uzun vadeli yatırım projelerini de olumsuz etkiliyor.

Ülkemiz gayrimenkul piyasası, büyüme ve bir yapısal dönüşüm içerisinde bulunuyor. Artan nüfus, yüksek şehirleşme hızı, tüketici tercihlerindeki değişimler ve ardi ardına yaşanan depremler ülkemizde gayrimenkule olan talebin yapısını değiştiriyor. Mortgage piyasasının oturması, makroekonomik göstergelerin iyileşmesi, artan gelir olanakları, kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesi ve AB üyelik sürecine paralel olarak çevreci baskıların oluşması gibi ekonomik ve sosyal faktörlerin etkisi ile ülkemizdeki yapıların %60'ının dönüşüme uğraması bekleniyor.

Bu süreçte GYO'lar; sektörü stabilize ediyor, şeffaflaştırıyor ve tüketici haklarını güvence altına alıyor. Sermayenin tabana yayılmasında önemli bir rol üstlenen GYO'lar aynı zamanda ekonomimiz için de bir denge unsuru oluşturuyor.

### İş GYO olarak planlarımızı ardi ardına hayata geçiriyoruz.

Gayrimenkul piyasasında yaşanan büyüme ve yapısal dönüşüm içerisinde İş GYO olarak sektörteki itibarlı yerimizi koruyor ve lider rolümüzü sürdürüyoruz.



Gayrimenkul piyasasında yaşanan büyüme ve yapısal dönüşüm içerisinde İş GYO olarak sektördeki itibarlı yerimizi koruyor ve lider rolümüzü sürdürüyoruz. Portföy büyüklüğü ve çeşitliliğimizi istikrarlı bir şekilde ve stratejik planlarımıza uygun prestijli projeler ile artırmaya devam edeceğiz.

2010 yılında bünyemize kattığımız iki turizm tesisinden sonra yatırımlarımıza 2011 yılında Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesinin temelini atarak ve Taksim Beyoğlu'ndaki ofis binasının inşaatına başlayarak devam ettik. Globalleşme vizyonumuz çerçevesinde Rusya'da otel ve diğer ticari yatırımlara ilişkin hissedarlık anlaşması ve Avrupa'daki fırsatları değerlendirmek için Hollanda'da şirketleşme çalışmaları gerçekleştirdik.

Vizyonumuz gereğince, portföy büyüklüğü ve çeşitliliğini istikrarlı bir şekilde ve stratejik planlarımıza uygun prestijli projeler ile artırmaya devam edeceğiz. 2012'den önce yaptığımız arsa yatırımları üzerinde geliştireceğimiz projeler, yoğunlaşacağımız alanların başında geliyor. Hissedarlarımıza sürdürülebilir getiriyi kontrol edilebilir risk ile sağlayacağız. Küresel bir şirket olma yolunda Balkanlar ve Avrupa'da yaşanabilecek gelişmelerin bize önemli fırsatlar sunacağını düşünüyoruz.

**Grup sinerjimiz, mali disiplinimiz ve yetkin çalışanlarımız, gücümüzün ve farklılığımızın ana mimarları.**

Şirketimize duyulan güvenin yanı sıra yürüttüğümüz birçok başarılı projenin temelinde; uzman, etkin, dinamik ve özverili insan kaynağına

sahip olmamızın etkisi büyüktür. Çok yönlü düşünen, fırsatları ve tehditleri iyi analiz eden, üst düzey koordinasyon becerisine sahip ekibimiz, bize güç veriyor. Finansal gücümüz esnekliği, tecrübemiz soğukkanlılığı, vizyonumuz girişimciliği ve kalite anlayışımız güveni beraberinde getiriyor. Riski dağıtıyor, ürün çeşitlendirmesine gidiyor, uzun vadeli ve sürdürülebilir seçeneklere yöneliyoruz. Ekonomide zaman zaman esen sert rüzgârlar ve oluşan olumsuz konjonktürden en az düzeyde etkileniyoruz.

Köklü kurumsal geleneğimiz; İş Bankası Grubu'nun bir üyesi olmanın yarattığı sinerji, sahip olduğumuz güçlü finansal yapı ve itibarımız sayesinde sürdürülebilir büyüme ve karlılığımızı 2012 ve izleyen yıllarda da devam ettireceğimize inanıyoruz.

Özverili çalışmalarıyla başarılarımızı inşa eden çalışanlarımıza, çözüm ortaklarımıza ve bize güvenen değerli hissedarlarımıza şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına teşekkür ederim.

Saygılarımla,



**Aydın Süha Önder**  
**Yönetim Kurulu Başkanı**

## Genel Müdür'ün Mesajı

Uzun vadeli stratejilerimiz dâhilinde riski dağıtarak, yatırımlarımızı çeşitlendirerek ve sürdürülebilirliği ön plana çıkararak portföyümüzü genişletiyor ve emin adımlarla büyümeye devam ediyoruz.



Değerli Hissedarlarımız,

### **Dünya genelindeki olumsuz atmosfere karşın başarılı bir ekonomik grafik çizildi.**

2011, dünya genelinde belirsizliklerin hâkim olduğu bir yıl oldu. Doğal afetler, Ortadoğu'daki karışıklık, genel ekonomik durgunluk ve Avrupa ülkelerinde yaşanan kamu borç krizi 2011 boyunca gündemi en çok işgal eden konular oldu.

Türkiye'nin bu olumsuz atmosferin etkisinde kalabileceği endişeleri zaman zaman hissedilse de 2011'de başarılı bir ekonomik grafik çizildi. Ekonomiye soğutma çabaları ve yükselen enflasyon tehdidine karşı uygulanan tedbirlere rağmen güçlü iç talebin tetiklediği bir yüksek büyüme yakalandı. İstihdam, ihracat, bütçe yönetimi gibi makro ekonomik göstergelerde olumlu sonuçlar elde edildi.

### **Sektörün 2011'de büyüme göstereceği öngörülerimiz doğrulandı.**

2011 üçüncü çeyrekte ülke genelinde %8,2 rakamı yakalanırken inşaat sektörü aynı dönemde yakaladığı %10,6'lık iki haneli büyüme ile Türk ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olduğunu bir kez daha gösterdi.

Yılın ilk üç çeyreğinde konut satışları, geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 artarak 300 bine ulaştı.

Özellikle yılın üçüncü çeyreğindeki artış %21,6'yı buldu. Yılın ilk dokuz aylık döneminde alınan yapı ruhsatları 427 bin 534, yapı kullanım izin belgeleri ise 372 bin 774 olarak gerçekleşti. Konut kredileri 2011 yılının ilk dokuz aylık periyodunda geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %17 arttı ve toplam krediler içinde %23'lük pay elde ederek 24,4 milyar TL oldu. Konut satış fiyatları ve kiralardaki artış sınırlı olsa da sürdü. Konut fiyatları endeksi 2011 yılında ilk 10 aylık süreçte 5,7 puan yükselişle 99,2'ye ulaştı, yeni konut fiyat endeksi 7,9 puan yükselme gösterdi. İnşaat harcamaları ilk 9 ayda geçen yılın aynı dönemine kıyasla %30,2 artarak 87,5 milyar TL oldu.

AVM yatırımları canlılığını sürdürdü. 2011 yılında Aralık ayı itibariyle açılan toplam 31 yeni AVM'yle birlikte toplam AVM sayısı 292 olurken yeni kazanılan 1 milyon m<sup>2</sup> alan ile birlikte toplam kullanılabilir alan 7,3 milyon m<sup>2</sup>'yi geçti. 2011 yılı üçüncü çeyrek döneminde mevsimsellik etkisi ve düşüş trendinin etkisi ile Eylül ayı sonunda AVM toplam ciro endeksi 106 ile yılın en düşük seviyelerinden birine inmesine karşın mevsimsel etkinin kalkması ile birlikte Aralık ayında endeksin 143'e çıkarak önemli biçimde toparlandığını görüyoruz.

Ofis binası yatırım iştahında kuvvetli bir yükseliş söz konusu. Yılın ilk dokuz aylık bölümü

değerlendirildiğinde geçen yılın aynı dönemine göre; metrekare bazında ofis binası yatırım ruhsatlarında %19,4 ve ofis binası yapı kullanım izin belgelerinde %43,1 artış gerçekleşti. Yeni sanayi binaları ve depoları için metrekare bazında alınan yapı ruhsatları büyüklüğü 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,68 milyon m<sup>2</sup> ile yılın en yüksek seviyesine ulaşırken 9 aylık bazda bir önceki yılın aynı dönemine göre toplam %24,6 artış ile 4 milyon m<sup>2</sup>'ye yükseldi.

#### **Faizlerdeki yükseklik ve global gelişmelerden kaynaklanan endişelerin etkileri hissedilmeye başlandı.**

Sektördeki yüksek büyüme süreci, artan kredi faizleri ve dış etkiler dolayısıyla yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde yavaşlama eğilimine girdi. Enflasyon artışının yanında ekonominin ısınması endişeleri dolayısıyla Merkez Bankası'nın aldığı önlemler neticesinde faizler yükseldi. 2011 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla aylık faizlerin geçen yılki %0,9'luk ortalama seviyeden %1,14'e çıkması, konut kredilerinde 2010'un üçüncü çeyreğine göre %22,2 ve 2011'in ikinci çeyreğine göre ise %43,2 oranında düşüş yaşanmasına sebep oldu. Üç büyük ildeki konut satışları yılın üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre artış kaydetmiş olmasına rağmen ikinci çeyreğe göre azalış gösterdi. Kurlardaki yükselişin ticari gayrimenkullerde yeni bir

fiyat dengesi arayışını beraberinde getireceği düşünülüyor. Hane halkı tüketim harcamalarındaki artış geçen yıla kıyasla halen yüksek olmasına karşın, artış yüzdesinde çeyrekler bazında %12,2, %8,8 ve %7 ile düşme sürüyor. Benzer düşüşü Tüketici Güven Endeksi için de gözlemek mümkün.

Yabancılara gayrimenkul satışı, dünya ekonomisindeki durgunluk ve Türkiye'deki müttekabilyet tartışmaları nedeniyle bir önceki yılın ilk 9 ayına göre %18,5 azalarak 1,5 milyar Dolara geriledi. Bununla beraber doğrudan yabancı yatırımlar iki katından fazla artarak yarım milyar Dolara yaklaştı.

#### **GYO'lar sektörü geliştirmeye ve denge unsuru olmaya devam ediyor.**

Olumlu göstergelerin yanında özellikle makro ekonomik politikalar ile yurtdışı piyasalardaki şiddetli dalgalanmanın sonucu, yılın üçüncü çeyreği itibariyle başlayan yavaşlama nedeniyle, 2012 yılı hesapların çok iyi yapılması gereken bir yıl. İçinde bulunduğumuz ekonomik konjonktürde, istikrarlı büyümeyi sürdürmenin ve fırsatları doğru değerlendirebilmenin önemi daha da artıyor.

GYO'lar bu ortamda bir emniyet unsuru olarak piyasayı düzenleme konusunda önemli bir işlev üstleniyor.

## Genel Müdür'ün Mesajı

Türkiye ekonomisinin küresel kriz ve sonrasında yaşanan daralma sürecinden daha az etkileneceğini ve gayrimenkul sektörü için büyüme dönemi olacağını öngörmüştük. Sektör; öngörüler doğrultusunda gelişim gösterdi. SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarını teşvik etmesi ve yapılan yeni düzenlemelerle birlikte ülkemizdeki GYO sayısı hızla arttı.

2010 yılında 6 ve 2011 yılında 2 yeni GYO daha, İMKB'de işlem görmeye başladı. Böylece, 2008 sonu itibarıyla 15 olan GYO sayısı 2011 yılı sonunda 23'e çıktı.

GYO'ların toplam piyasa değeri 13,5 milyar TL seviyelerine yükseldi. Türkiye GYO piyasası, Avrupa'da hatırı sayılır bir büyüklüğe ulaştı. Ticari gayrimenkul ağırlıklı portföy yapısına sahip olan GYO'lar, artan bir ivmeyle konut ve alışveriş merkezi yatırımlarına yönelerek portföylerini çeşitlendirdi.

### İş GYO, farklı bir duruş sergiliyor.

Sektörün gelişmesine paralel olarak rekabet şartlarının keskinleştiği bu ortamda İş GYO olarak, Türkiye'de sektörün önde gelen şirketleri arasında yer alıyoruz. 615 milyon Dolar aktif büyüklüğü, 318 milyon Dolar piyasa değeri, yıllık 58,3 milyon Dolar kira geliri ve 59,3 milyon Dolar nakit hacmine sahibiz. Portföyümüzü, riskin dağıtılması esasına uygun olarak yönetiyor ve geliştiriyoruz.

Getirinin niceliği kadar sürdürülebilir olmasına dikkat ediyor, seçici davranıyoruz. Satın alma ya da arsadan geliştirdiğimiz projelerimizde, finansal ve operasyonel gereklilikleri proje özelinde ele alıyoruz. Olası kiracılarımızdan bölgenin demografik özelliklerine kadar farklı değişkenleri; rüzgâr testinden zemin etüdüne kadar teknik detayları titiz araştırmalar ve senaryo analizleri ile ele alıyor, en temkinli öngörülerde bile kârlılık sağlayan projelere yatırım yapıyoruz.

Güçlü finansal yapımızın yanı sıra uyguladığımız akıllı finansman stratejileriyle finansmanı en uygun maliyetlerle gerçekleştiriyoruz. Başarılı nakit akışı ve ödeme planlamamız sayesinde yabancı kaynak kullanımından doğan yükümlülüklerimizi en aza indiriyoruz. Yatırımlarda her türlü maliyet faktörünü dikkate alıyor ve getiri beklentilerimizi tüm ihtimallere karşı hesaplayıp güncelliyoruz.

İş ortaklarımızı, marka bilincine sahip ve kalite standardını kanıtlamış işletmeler arasından şeffaf kriterlerle seçiyor, onlarla sürdürülebilir ilişkiler geliştiriyoruz. Tamamen şeffaf ve bağımsız bir değerlendirme ile seçilen tedarikçilerimiz, operasyonlarımızın tüm süreçlerinde etkin bir şekilde denetleniyor. Müşterilerimizin ve piyasanın ihtiyaçlarını doğru analiz

ediyor ve sürdürülebilir çözümler geliştiriyoruz. Güçlü kurumsal kimliğimiz ve kaliteye verdiğimiz değer, ülkemizin önde gelen kuruluşlarını bizimle çalışmaya yöneltiyor.

### İstikrarlı bir şekilde hedeflerimize ulaşıyoruz..

2011'de detaylı analizlere dayanan öngörülerimizle hareket ederek uzun süredir hazırlıklarını yürüttüğümüz projelerimizi arka arkaya hayata geçirdik. Arsa alımları dâhil olmak üzere birçok yatırım hamlesi başlattık. 2010 sonu itibarıyla iki otelle çeşitlendirdiğimiz ve etkinliğini artırdığımız turizm yatırımlarının yanı sıra Tuzla'da gerçekleşen sanayi dönüşüm projesinde tamamlayıcı özelliğiyle sinerji yaratacak üç projede faaliyetlere başladık.

Turizm yatırımlarımız ve ticari binalarımızdan elde ettiğimiz gelirler; yüksek doluluk oranları, uzun süreli kontratlar ve sorunsuz kiracı ilişkileri ile birlikte Şirket'imize sürekli nakit akışı sağladı. 2011 yılında yabancı ortakla yürüttüğümüz Marmarapark AVM projesinde yap-işlet-devret modelini kullanarak bir yeniliğe imza atarken ciddi bir gelir imkânı sağladık. Tuzla'da yürüttüğümüz konut projemizde daha temel atılmadan önemli satış rakamlarına ulaştık. Uzun vadeli stratejilerimiz içerisinde öngördüğümüz büyümemizi yönetecek, sürdürülebilir başarıyı

2011'de detaylı analizlere dayanan öngörülerimizle hareket ederek uzun süredir hazırlıklarını yürüttüğümüz projelerimizi arka arkaya hayata geçirdik. Öncelikli hedefimiz, 1,2 milyar Dolara varan bir portföy büyüklüğüne ulaşmak.

sağlayacak personel yapımızı geliştirmek amacıyla 2010 yılından itibaren kademeli olarak personel sayımızı artırdık. Bu süreç içerisinde Şirket'imizde istihdam edilen insan kaynağı %50 artarak 47 kişilik bir kapasiteye ulaştı. Ekibimize dâhil olan her çalışanımızın tam uyumunu sağladık, projelerin karar aşamasından teslimine kadar tüm sürece hâkim bir yapı kurmaya özen gösterdik.

2010 yılında gerçekleştirdiğimiz kâr dağıtımına istinaden 2011 yılında da çıkarılmış sermayemizin %5'i oranında nakit temettü dağıtarak, son yıllardaki istikrarlı nakit temettü dağıtma başarımızı devam ettirdik.

Ülkemizin en köklü kurumlarından biri olan ana ortağımızın kendisine duyulan güven ve köklerinden gelen sosyal sorumluluk bilinciyle yürüttüğü projelere Şirket olarak tam destek verdik. Yürüttüğümüz projelerin haricinde portföyümüzde bulunan tüm yapılarda sahip olduğumuz imkânları; toplumsal duyarlılık çerçevesinde, devletin ve sivil toplum kuruluşlarının yürüttüğü sosyal sorumluluk projelerine destek olacak şekilde seferber etmeyi sürdürdük.

**Başarılarımızdan duyduğumuz haklı gururla başarılı bir 2012 yılı için çalışmalarımızı sürdürüyoruz.**

Başarıyla yürüttüğümüz; portföy büyüklüğü, çeşitliliği ve verimliliği artırma stratejimizi

2012 yılında, değer yaratma ve sürdürülebilirlik ilkelerimiz ışığında devam ettireceğiz. 2009 yılından beri üzerinde titizlikle çalıştığımız projelerin temelini atarak hızla hayata geçirmek, fırsatları kollamak ve karma yatırımlara yönelmeye devam etmek önceliklerimiz olacak. Farklı coğrafi konumlarda potansiyeli yüksek gayrimenkulleri satın alma ya da sıfırdan projelendirme yoluyla turizm yatırımlarımızı arttırmayı hedefliyoruz. Avrupa Birliği coğrafyasındaki gelişmeleri, olası yatırım fırsatlarını en uygun maliyetlerle değerlendirmek amacıyla yakından takip ediyoruz. Kentsel dönüşüm ve deprem riski karşısında eksikliği hissedilen yasal düzenlemelerle yabancılara gayrimenkul satışını kolaylaştıracak düzenlemelerin hayata geçirilmesinin, 2012'de sektörde canlanma yaratacağını düşünüyoruz.

Uzman ekibimiz, dışarıdan gelebilecek olumsuzluklar ve fırsatlara karşı gelişmeleri yakından takip ediyor ve olası senaryolar karşısında stratejiler üretiyor. İç piyasada yaşanabilecek olumsuzluklara karşı proje seçimlerimizde ve kullanacağımız finansman yöntemlerinde etkinliğimizi azaltmayacak ve risk planlamamızı bozmayacak şekilde özenli davranıyoruz. Krizleri fırsata dönüştürmenin yollarını arıyor;

oluşabilecek yurtiçi ve yurtdışı fırsatları, hedef ve stratejilerimize uygun biçimde değerlendirmek için hazırlıklar yapıyoruz.

Son dönemdeki atılımımız kapsamında 360 milyon Doları bulan yatırımı tamamlamayı, 1,2 milyar Dolara varan bir portföy büyüklüğüne ulaşmayı ve yıllık 90 milyon Dolara varan kira gelirini hedefliyoruz.

İş GYO olarak sahip olduğumuz sorumluluğun bilinciyle Şirket'imizi her yönüyle daha güçlü konuma getirme hedefiyle çalışmaya devam edeceğiz. Bizlere güvenen, bu yolda bizimle yürüyen tüm paydaşlarımıza ve başarımızın sürdürülebilirliği için emeğini esirgemeyen tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,



**Turgay Tanes**  
Genel Müdür

## Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu



**Soldan sağa (ayakta):** Şebnem Kurhan Ünlü, Murat Doğan, Ali Sözen, Erdal İnceler, Turgay Tanes

**Soldan sağa (oturanlar):** Kemal Şahin, Ali Cüneyt Demren, Hulusi Cemal Karaoğlu, Aydın Süha Önder



## Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu

### Aydın Süha Önder - Yönetim Kurulu Başkanı

*Görev Dönemi: 27.05.2011-28.03.2012*  
1962 yılında doğan Aydın Süha Önder, 1985 yılında ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1986 yılında T. İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda göreve başlamıştır. T. İş Bankası'nın Galata Şubesi, Avclar Şubesi ve Karaköy Şubesinde yöneticilik görevlerinde bulunan Sayın Önder, 2003 yılında Bankanın Kurumsal Bankacılık Pazarlama Bölümü Müdürlüğüne, 2006 yılında Levent Şubesi Müdürlüğüne, 2007 yılında Gebze Kurumsal Şubesi Müdürlüğüne atanmıştır. Sayın Önder, 13 Nisan 2011 tarihinden itibaren T. İş Bankası Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

### Ali Cüneyt Demren - Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız Üye)

*Görev dönemi: 25.03.2011-28.03.2012*  
İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi mezunudur. 1973 yılında T. İş Bankası'na katılan Demren, Banka'nın farklı birim ve şubelerinde görev üstlenmiştir. 28 Ekim 1998 tarihinde T. İş Bankası Genel Müdür Yardımcılığına yükseltilmiştir. Yaklaşık 8 yıl süre ile bu görevi yürüten Demren, 2006 yılı Haziran ayında emekli olmuştur. T. İş Bankası iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Üyeliği ve Denetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur.

### Kemal Şahin - Yönetim Kurulu Üyesi

*Görev dönemi: 25.03.2011-28.03.2012*  
1988 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. T. İş Bankası Teftiş Kurulu'nda toplam on yıl görev yapmıştır. Halen T. İş Bankası, İştirakler Bölümü'nde Yapı Geliştirme, Gıda ve Sağlık Sektörü Şirketlerinden sorumlu Birim Müdürü'dür. Bu görevinin yanı sıra T. İş Bankası'nın muhtelif iştirak şirketlerinde Yönetim veya Denetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 1999-2003 döneminde Denetim Kurulu Üyesi olan Şahin, 2004 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



**Ali Sözen - Yönetim Kurulu Üyesi***Görev dönemi: 27.05.2011-28.03.2012*

1934 doğumlu Sözen, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. 1967-2000 yılları arasında serbest avukatlık yapan Sözen 1983-1986 yılları arasında SODEP İl Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 1994 yılından itibaren CHP üyesi olan Sözen, 28.3.2008 tarihinde T. İş Bankası Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.

**Hulusi Cemal Karaoğlu - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)***Görev Dönemi: 25.03.2011-28.03.2012*

Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü'nden 1987 yılında mezun olmuştur. Aynı bölümde 1991 yılında yüksek lisansını tamamlamıştır. 1988 yılında Imperial College'da araştırma programı ile mesleki hayatına başlamış, 1989-1993 yılları arasında Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de proje mühendisi olarak, 1993-2003 tarihleri arasında Başarı Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, 2003-2008 yılları arasında ise Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. Muhtelif uygulama projelerinin hazırlanması, kontrollük hizmeti, yatırım danışmanlığı vb. alanlarda mühendis ve yönetici olarak görevini sürdürmüştür. 2008 yılından itibaren Yüksel Proje'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevini sürdürmektedir.

**Erdal İnceler - Denetim Kurulu Üyesi***Görev dönemi: 25.03.2011 - 28.03.2012*

Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi bölümü mezunudur. 1990 yılında T. İş Bankası Eğitim Müdürlüğü bünyesinde göreve başlayan İnceler, Temmuz 1999 tarihinde T.İş Bankası Eğitim Müdürlüğü Müdür Yardımcısı, Mayıs 2005 tarihinde Eğitim Müdürlüğü Grup Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Halen, T. İş Bankası İnsan Kaynakları Yönetimi Bölümü'nde Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İnceler, T. İş Bankası iştiraklerinde Denetim Kurulu Üyeliği ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur.

**Murat Doğan - Denetim Kurulu Üyesi***Görev dönemi: 25.03.2011 - 28.03.2012*

İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümü mezunudur. 2000 yılında T. İş Bankası İştirakler Bölümü bünyesinde göreve başlayan Doğan, Haziran 2009'dan itibaren aynı bölümde Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

**Şebnem Kurhan Ünlü - Denetim Kurulu Üyesi***Görev dönemi: 27.05.2011- 28.03.2012*

Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İngilizce İşletme Bölümü'nden 1993 yılında mezun olmuştur. 1996 yılında Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İngilizce İşletme-Finans üzerine lisansüstü eğitimini tamamlamıştır. 1994 yılından itibaren çalışmaya başladığı T. İş Bankası Hazine Bölümü'nde, 2004 yılında Müdür Yardımcısı olmuştur. 2008 yılından itibaren Hazine Bölümü Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

**Turgay Tanes - Genel Müdür**

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

## Üst Yönetim



Soldan sağa: **Kaan Özsoy** Proje Uygulama Müdürü, **T. Aydan Ormancı** Genel Müdür Yardımcısı, **Ömer Barlas Ülkü** İç Denetim ve Kontrol Müdürü, **Nergiz Güler** Mali ve İdari İşler Müdür Yardımcısı, **Tuğrul Gürdal** Mali ve İdari İşler Müdürü, **Gülfem Sena Tandoğan** Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürü, **Turgay Tanes** Genel Müdür



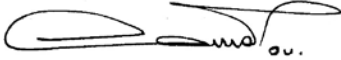
Soldan sağa: **Ayşegül Şahin Kocameşe** Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürü, **Gökhan Temel** Proje Uygulama Müdürü, **Hülya Demir** Genel Müdür Yardımcısı, **Bülent Otuz** Proje Uygulama Müdürü, **Özlem Yılmaz** Proje Uygulama Müdür Yardımcısı, **Merter Gürgün** Yatırım ve Proje Geliştirme Müdür Yardımcısı, **Av. Pınar Ersin Kollu, LL.M** Müşavir, Hukuk Müşavirliği & İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü

## Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

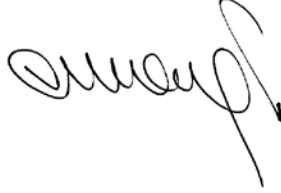
Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklardan, ortaklıkta Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklardan, danışmanlık hizmeti alınan şirketlerden, işletmecilerden, SPK'nın -Seri:VI No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar

Tebliğinin 18. Maddesinin (a) ve (b) bentlerinde yazılı kişilerin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerden ve ortaklığın iştiraklerinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 4. maddesinin (g) bendinde tanımlanan kapsamda bağımsız olduğumu beyan ederim.

**Hulusi Cemal Karaoğlu**



**Ali Cüneyt Demren**



## Danışmanlık, Denetim ve Ekspertiz Hizmeti Alınan Firmalar

### **Vergi Danışmanı**

Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

### **Bağımsız Denetleme Kuruluşu**

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (KPMG International üyesi)

### **Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları**

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



## 2011 Yılı Faaliyetleri

### **İstanbul Tuzla Karma Proje (Teknoloji&Operasyon Merkezi - Ofis/Otel/Ticari Alan)**

Son dönemlerde birçok firmanın merkezini ve operasyon bölümlerini Tuzla ve çevresine taşımaya başlamış olması bölgenin gelişiminde önemli rol oynamış ve bölgeyi bir cazibe merkezine dönüştürmüştür. Gerek özel sektör gerekse yerel yönetimin bölge üzerindeki yatırımları son yıllarda hız kazanmıştır. Özellikle ana ulaşım hattı konumundaki E-5 karayolu üzerindeki alanlar değeri artan bir hat oluşturmuştur.

Bu bölgenin gelişen önemini yerinde bir öngörü ile tespit eden İş GYO; bölgede bulunan arsalarından 7301 ada ve 1 no'lu parselde kayıtlı olan arsa üzerinde; onaylı uygulama imar planında belirtilen şartlarda ve inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içinde tamamlanarak teslim edilecek şekilde "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesi geliştirmek üzere planlama çalışmalarını sürdürmüştür. T. İş Bankası'na 25 yıllığına kiraya verilen Merkezin kira bedeli, nihai proje maliyeti üzerinden bilahare belirlenecektir.

Tuzla'da gerçekleştirilmesi hedeflenen Teknoloji ve Operasyon Merkezi parselinin bitişiğinde bulunan 21.305,29 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerinde karma proje geliştirilmesi planlanmıştır. Proje kapsamında, teknoloji ve operasyon merkezinde çalışanların temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik küçük bir alışveriş merkezi, ofis ve otele yer verilmesi düşünülmüştür. Projenin mimari tasarımı için dünyaca ünlü SOM firması ve Dizayn Grup ile çalışılmaktadır.

Proje, E-5 karayolu üzerinde konumlanmış olup, bu durum Projeyi ulaşım bakımından oldukça avantajlı kılmakta ve Projeye değer katan unsurlardan biri olmaktadır. Geliştirilecek karma proje ile ilgili olarak yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalar sürmektedir.

### **Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi**

Tarihi ve kültürel özellikleriyle Tuzla, İstanbul için önemli bir değer olmasının yanı sıra son dönemlerdeki yatırımlarla da hızla gelişen bir bölge konumundadır. Eski adıyla Akritas olarak bilinen Tuzla, Osmanlı öncesine dayanan bir yerleşim yeri ve eski bir Rum balıkçı köyüdür. Diğer bir deyişle köklü bir tarihe sahip, sıcak bir yerleşim bölgesidir. İstanbul'daki yerleşim alanlarının doğuda bu bölgeye doğru genişlemesi ve bu sebeple bölgedeki gerek konut gerekse ticari yatırımların artması, Tuzla'ya olan ilgiyi günden güne artırmıştır.

Bu doğrultuda Şirket, 1329 no'lu parselde kayıtlı arsa üzerinde "İstanbul'da Yeni Hayat" konseptiyle "Çınarlı Bahçe Tuzla" isimli konut projesini geliştirme çalışmaları sürdürülmüştür. E-5 Karayoluna ve yeni planlanan Tuzla Marina Projesi'ne 3 km. mesafede bulunan Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi, Tuzla'nın sayfiye özelliğine yakışır bir şekilde az katlı evlerden oluşturulmuştur.

Projeye ilişkin yasal izinler yıl içerisinde alınmış olup, konutların talep toplama ve ön satış faaliyetlerine Ekim ayının son haftası içerisinde başlanmıştır. Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m<sup>2</sup> olan ve 476 adet konuttan

oluşan projenin, arsa dâhil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 117 milyon TL olması beklenmektedir. Proje inşaatına Aralık ayında başlanmış olup, yılsonu itibarıyla projede yer alan konutların gerek adet gerekse satılabilir alan bazında %68'inin satışı gerçekleşmiştir. Kısa sürede elde edilen yüksek satış oranı, Şirket'e ve üyesi olduğu İş Bankası Grubu'na olan güvenin ve proje ortaklarının doğru seçilmiş olduğunun bir göstergesi olmuştur.

### **İzmir Bayraklı Projesi**

İzmir İli, Konak İlçesinde geliştirilmesi planlanan, konut ve alışveriş merkezinden oluşan ve konsept mimari projeleri hazır olan karma proje ile ilgili çalışmalara devam edilmiştir. Arsa dâhil toplam geliştirme maliyetinin 150 milyon Dolar olması beklenmekte olup, alınacak inşaat ruhsatına bağlı olarak proje bünyesinde; yaklaşık 27.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı olan alışveriş merkezi ile 45 ve 29 kattan oluşan ve toplamda 29.000 m<sup>2</sup> satılabilir alanı olan iki kulede, büyüklükleri 85 - 410 m<sup>2</sup> arasında değişen 16 farklı tipte, tamamı körfez manzaralı 176 adet ev-ofis ve konutun yer alması planlanmıştır.

İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün bir konsept ortaya koyacak olan proje, şehrin iki önemli merkezi durumundaki Karşıyaka ve Konak arasında kurulan bir köprü niteliğinde olacaktır.

Mimari tasarımı Emre Arolat'a ait olan projenin, kentle bütünleşen mimarisiyle tüm kullanıcılar için bir tür kent parkı haline gelerek, İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir.

### Taksim Ofis Projesi

İstanbul'daki ofis yerleşimi çoğunlukla "Merkezi İş Alanı" olarak belirlenen hat üzerinde konumlanmaktadır. Bununla birlikte Taksim gibi merkezi lokasyonlar her dönem yüksek talep görmektedir. Bölgedeki bu talebe karşın modern ve yüksek standartlardaki ofis arzının düşük olması, bu yönde bir açık yaratmaktadır. Özellikle yabancı kökenli firmaların Taksim ve çevresinde 1. Sınıf ofis niteliklerini taşıyan bir yer bulmaları neredeyse mümkün olamamaktadır.

Bu doğrultuda İş GYO; bulunduğu bölge itibarıyla oldukça merkezi konumdaki arsası üzerinde, yerli ve yabancı firmalara kiralanmak üzere Taksim ve civarında yüksek standartlara sahip 1. Sınıf ofis talebini karşılamaya yönelik olarak bir proje geliştirmektedir. Projenin bölgede simgesel bir yapı niteliğinde olması öngörülmüştür. Projeye ilişkin çalışmalar yıl içerisinde hız kazanmış; arsa üzerinde yer alan bina yıkılmış, tapuda cins tashihi işlemleri tamamlanmış ve müteahhit seçimine ilişkin sürecin tamamlanmasıyla birlikte, inşaat çalışmalarına yılın son çeyreğinde başlanmıştır. Toplam geliştirme süresi azami 1,5 yıl olarak öngörülen projenin toplam geliştirme maliyetinin arsa dâhil 22,4 milyon TL olması beklenmektedir.

Kiralama çalışmalarına başlanan projenin, geliştirme sürecinin sonunda %100 doluluk oranı ile faaliyete geçmesi beklenmektedir.

### Esenyurt 110 No'lu Parsel (Marmara Park AVM)

Şirket'in üst hakkını devrettiği, İstanbul Esenyurt 110 no'lu parselde

kayıtlı taşınmaz üzerinde bölgesel AVM projesi gerçekleştirecek olan Marmarapark Gayrimenkul (ECE/DWS), proje inşaatına 2011 yılı Mart ayı içerisinde başlamıştır. Toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 100 bin m<sup>2</sup> olan projenin toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 220 milyon Euro olması ve projenin 2012 yılının son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

### Turizm Yatırımları

Geçtiğimiz yıl turizm ve otel sektöründeki etkinliğini portföyüne dâhil ettiği iki otel yatırımı ile artıran Şirket, aynı sektörün yurt dışındaki potansiyelini de değerlendirmek üzere proje araştırmalarına devam etmiştir. Bu bağlamda, yurt dışında yatırım yapmak suretiyle, portföy çeşitliliğini ve portföy getirisini artırmak üzere Rusya Federasyonu sınırları içerisinde gerçekleştirilebilecek otel ve diğer ticari yatırımlara ilişkin iş birliği olanaklarının tespiti ve değerlendirilmesi amacıyla, 1998 yılından itibaren Rusya'da inşaat sektöründe faaliyet gösteren Kayı Holding A.Ş. ile yılın ilk çeyreğinde görüşmelere başlanmış ve söz konusu görüşmeler neticesinde Kayı Holding A.Ş. ile yılın ikinci çeyreğinde "Hissedarlık Sözleşmesi" imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme çerçevesinde, Rusya Federasyonu sınırları içerisinde geliştirilecek gayrimenkul projelerine yatırım yapılması amacıyla, Kayı Holding A.Ş. ile birlikte Hollanda'nın Amsterdam şehrinde "Nest in Globe (NIG) B.V (Limited Şirket)" unvanı altında 90.000 Euro sermayeli bir şirket kurulmuş ve sermayesinin %50'sine kurucu ortak sıfatıyla iştirak edilmiştir. Ortak yatırıma ilişkin çalışmalara

devam edilmektedir. Şirket'in bu girişimi, yurt dışındaki yatırım faaliyetlerinin ilki olması açısından büyük önem taşımakta ve İş GYO olarak ülke sınırlarının yanı sıra fırsatların olduğu tüm bölgelerde yatırımcı olarak var olma isteğini de göstermektedir.

Şirket, bahsi geçen yatırımların yanı sıra portföy getirisini ve kira gelirlerini istikrarlı biçimde artıracak gerek yurt içi gerekse yurt dışı ticari gayrimenkul yatırımları veya yüksek getirili buy&lease back anlaşmaları gibi yatırım olanaklarını ve sektörleri araştırmaya devam etmektedir.



## Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Faaliyetleri

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, pay sahipliği haklarının kullanılması konusunda faaliyetlerini etkin biçimde sürdürmekte ve bu kapsamda tüm iletişim ve bilgilendirme faaliyetlerini mevzuatlar çerçevesinde eksiksiz olarak yerine getirmektedir.

SPK'nın Seri:IV, No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"nin 7. maddesi çerçevesinde oluşturulması zorunlu tutulan "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" Şirket'te, "Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü" olarak 28 Ocak 2005 tarihinden itibaren pay sahipliği haklarının kullanılması konusunda faaliyetlerini sürdürmektedir. Söz konusu birimin yöneticisi aynı Tebliğin 8. maddesi uyarınca Mart 2009 tarihinden itibaren Şirket'in sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonun sağlanması konularında görev yapmaktadır.

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

25 Mart 2011 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, %55,62'si asaleten, %5,36'sı vekâleten olmak üzere %60,98 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davetler, gündemler ve vekâletname

örnekleri ulusal iki gazetede yayımlanmış ve internet sitesine konuya ilişkin bilgi konulmuştur. Bunların yanı sıra gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmış ve vekâletname örneği, gündem, davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur.

2010 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesine sunulmuş ve ayrıca talepte bulunan yatırımcıların adresine gönderilmiştir.

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı ve hazırlanmış Şirket internet sitesine konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Dönem içerisinde, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 450 milyon TL'den 600 milyon TL'ye bedelsiz olarak artırılmıştır. Pay sahipleri, sermaye artırım sürecinin başlangıcından bitişine kadar, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve Şirket'in internet sitesi üzerinden düzenli olarak bilgilendirilmiştir. Artırım kapsamında çıkarılan payların Kurul kaydına ve Borsa kotuna alınmasına ilişkin yasal yükümlülükler Pay Sahipleri Birimi tarafından yerine getirilmiştir. Mevcut portföyünün yanı sıra

geliştirmekte olduğu projeler nedeniyle önemli büyüme potansiyeli barındıran Şirket'e, 2011 yılı içerisinde de gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların ilgisi devam etmiştir. Yıl içerisinde kurumsal ve bireysel yatırımcıların yanı sıra yatırım şirketlerinin portföy yöneticileri ve analistleri ile Şirket merkezinde birebir toplantılar yapılmış ve bu kapsamda 100'e yakın kişi ile görüşülmüştür. Şirket merkezinde yapılan birebir toplantıların yanı sıra ikisi yurt içi olmak üzere toplam 7 adet yatırımcı konferansına katılım gösterilmiştir. Şirket merkezinde ve yurt dışında yapılan yatırımcı toplantılarına ek olarak; gelen talepler doğrultusunda telekonferans görüşmeler ve portföydeki gayrimenkulleri tanıtmak üzere geziler düzenlenmiştir.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine ulaşan, yaklaşık 200 adet bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri ve sorular mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %80'i kurumsal yatırımcılardan gelirken, geriye kalan %20'lik bölüm bireysel bilgi taleplerinden oluşmuştur. Gerek yatırımcı toplantılarında



sorulan sorular gerekse Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine gelen bilgi talepleri; Şirket'in finansal tabloları, kira gelirleri, projeleri, geleceğe ilişkin stratejileri ve kâr dağıtım politikası üzerinde yoğunlaşmaktadır. Projelere ilişkin merak edilen hususların başında ise, projelerin yasal izin sürecindeki gelişmeler, inşaatların başlama zamanı ve özellikle satışı başlayan projelerin gelir projeksiyonları ve satış performansları gelmektedir. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından düzenli olarak tutulmaktadır.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ve KAP aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Bunun yanı sıra Şirket internet sitesinde güncellemeye açık olan bölümler, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcı ve analistler başta olmak üzere Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi

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

SPK'nın Seri:IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"i 30.12.2011 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Tebliğ ile payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, ilkelerde yer alan bazı maddelere uymakla yükümlü kılınmışlardır. Bu kapsamda, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, yayımlanan Tebliğ ve eki olan Kurumsal Yönetim İlkelerini pay sahipliği haklarının kullanım açısından analiz etmiş ve uyum konusunda gerekli çalışmaları başlatmıştır.

# İş GYO Organizasyon Yapısı Hakkında Bilgiler

## Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü

Gerek yurtiçinde gerekse yurtdışındaki fırsatlar ve proje fikirleri titizlikle incelenmekte, kriterler dâhilinde gerçekleştirilebilir bulunan fırsatlar projelendirilerek yatırıma dönüştürülmektedir.

Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü; gayrimenkul sektöründeki yatırım fırsatlarının takibi ve değerlendirilmesi, arsa ve proje geliştirme çalışmaları, yeni yatırım tekliflerinin değerlendirilmesi, mevcut gayrimenkullerin teknik sorumluluğu ile iyileştirme ve yenileme yatırımlarının yapılması konularında yetkilidir. Bu doğrultuda;

- Geliştirme sürecinin planlanması,
- Arsa geliştirme çalışmaları,
- Proje geliştirme çalışmaları,
- Yaratıcı proje finansman modellerinin oluşturulması,
- Yeni yatırım tekliflerinin değerlendirilmesi,
- Mevcut gayrimenkullerin teknik sorumluluğu,
- Mevcut gayrimenkullerle ilgili iyileştirme ve yenileme yatırımlarının yapılması,
- Kiracılar tarafından yapılan dekorasyon çalışmalarının denetlenmesi,
- İmar planı uygulamaları ile ilgili işlerin takibi,
- Mevcut gayrimenkullere ait dokümantasyonların toplanması ve arşivlenmesine yardım edilmesi,
- Gayrimenkullerde işletme maliyet analizlerinin yapılması ve kontrolü,
- Yatırımlar ve gayrimenkullerin inşaat, mekanik, elektrik-elektronik işleri ile ilgili çalışmaların yürütülmesi,
- Fizibilite çalışmalarının yapılması,
- Değerleme çalışmalarının yapılması ve

- Gayrimenkullere ait demirbaşların denetlenmesi

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Geliştirme faaliyetlerinde projelerimizin getirileri ve portföyümüze olan katkıları gözetilirken insan doğasına uygun alanlar tasarlama, sağlam ve güvenilir yapılar gerçekleştirme anlayışıyla hareket edilmekte; bu bağlamda gayrimenkullere ilişkin mimari, statik, mekanik, elektrik, vb. teknik konularda tasarım, hesap ve projelerinin doğru ve mevzuata uygun gerçekleştirilmesine büyük önem verilmektedir.

Şirket'e gelen teklifler detaylı şekilde incelenerek, uygun görülenlerin fırsata dönüştürülmesi adına çalışmalar yürütülmektedir. Arazi seçimlerimizde ön planda tuttuğumuz kriterlere uyum sağlayan teklifler uzmanlarımız tarafından yerinde incelenmekte, gözlem ve tecrübeye dayanan değerlendirmeler üst yönetime sunulmaktadır. Onay alınması durumunda yapılabilirlik çalışmaları için ek bilgi toplanarak, fizibilite hazırlanmaktadır. Yapılabilirliği ve karlılığı yüksek olduğu tespit edilen projelerin üzerinde geliştirme çalışmalarına başlanmaktadır. Arazinin seçimi yapılırken; uygun imar durumu, ulaşım, görünürlük, çekim merkezi olma potansiyeli,

mülkiyet, kanun ve yasalara uygun olma durumları vb. hususlar dikkatlice incelenmektedir. Geliştirme aşamasına geçilmesi planlanan projelerde en etkin ve verimli kullanım analizi çalışması; konut, otel, ofis ve alışveriş merkezleri projelerimizde pazar araştırması çalışmaları; satın alınması planlanan gayrimenkuller için değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır.

Gayrimenkullerimizin iyi durumda tutulması, kiracılarımızın almış olduğu hizmet kalitesinin yükseltilerek memnuniyetinin sağlanması amacıyla gayrimenkullerin teknik sorumluluklarını takip eden, bakım onarımlarını yapan, gerektiğinde adımıza yenileme yatırımlarını yaptırılan ekiplerle ortak çalışmalar yürütülmektedir.

2011 dönemi çalışmalarında; İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi ve İstanbul Tuzla Karma Projesinin geliştirmesine öncelik verilmiştir.

2012 yılında ise, öngörülerimiz kapsamında arsa vasıflı üç gayrimenkulümüz üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projelerin inşaat faaliyetlerine başlanması doğrultusunda çalışmalarımız devam edecektir.

## Proje Uygulama Müdürlüğü

Projeler; deneyimli uzman kadromuz tarafından uluslararası proje ve inşaat yönetimi esasları doğrultusunda programlanarak yürütülmekte, proje ve uygulama kalitesi standartları üst düzeyde tutulmaktadır.

Proje Uygulama Müdürlüğü, yatırım projelerinin arazi ve proje geliştirme aşamasından başlayarak proje yönetimi ve inşaat yönetimi esasları kapsamında kalan tüm çalışmalarını gerektiğinde ilgili birimler ile koordinasyon sağlayarak yürütmektedir.

Arazi geliştirme aşamasında Şirket'in mülkiyetinde bulunan ya da yeni satın alacağı, imar durumu belli olan veya planlanmakta olan işlenmemiş arazinin kullanılabilir inşaat arsasına dönüştürülmesi amacıyla yatırım için uygun ve gerekli çalışmaları yapmaktadır.

Pazar araştırmaları sonrasında yatırım kararı alınmış projeleri, proje fonksiyonları ve alan dağılımları ile ilgili alınan kararlar doğrultusunda ilgili birimler ile birlikte koordineli biçimde yürütür.

Proje çalışmaları kapsamında geliştirilecek projeye veri teşkil edecek ihtiyaç programının belirlenmesi, tasarım kriterlerinin belirlenmesi, projenin özelliklerine göre kalite standartlarının ve teknik şartnamelerin belirlenmesi çalışmalarını ve fizibilite çalışmalarına veri teşkil edecek olan ön maliyet çalışmalarını yapar. Arsa ve inşaat maliyetleri, pazarlama ve diğer giderler ile kira ve satış gelirleri arasındaki denge ve beklentileri değerlendirir. Bu çalışmaların sonucuna göre geliştirilecek projenin ön maliyet ve fizibilite çalışmalarına göre maliyet ile ilgili nakit akış planını inşaat yönetimi çerçevesinde değerlendirir.

Proje geliştirme aşamasında proje konseptinin detaylandırılması, yapı ölçeğinin, tasarım kriterlerinin belirlenebilmesi ve projenin uzun dönemli başarı sağlayabilmesi için pazarlama birimi ile birlikte gerekli konularda ticari danışmanlık yapan firmaların katılımı ile projede yer alacak fonksiyonların ticari açıdan

büyüküklerinin ne olması gerektiği, kiralanabilir, satılabilir alanların blok bazında büyüklükleri, genel alan dağılımı belirlenmesi çalışmalarını yürütür, konsepti değerlendirerek mimari tasarımı besleyecek, destekleyecek, başarılı ve farklı kılaacak proje kriterlerini ortaya koyar.

İhtiyaç programına ve dizayn kriterlerine göre geliştirilecek projeyi tasarlayacak teknik yeterlilikteki proje firmaları ile mimari, statik, makine ve elektrik ana disiplinleri yanı sıra, zemin mühendisliği, peyzaj, cephe mühendisliği, yangından korunma, güvenlik, bilgi teknolojileri, trafik, aydınlatma, akustik, müzik ve anons sistemi, audio-visual sistemler, yönlendirme ve grafik çalışmaları gibi alt disiplinler ve danışmanlar ile ulusal ve uluslararası standartlara göre çalışmaları yürütür.

Geliştirilen projelerin belediye ruhsat projelerinin hazırlanarak ilgili belediye, tapu daireleri vb. resmi kurumlardan onay ve izin işlerinin takibi ve ruhsatların alınması çalışmalarını yürütür. Hazırlanan proje ve teknik dokümana ilaveten idari şartname ve sözleşmeleri hazırlayarak teknik ve mali yeterlilikteki müteahhitlerin belirlenmesi ve ihale edilmesi çalışmalarını yürütür. Projelerin her aşamada kontrol ve koordinasyonunun yapılması, ihale sonrası inşaat ve sözleşme yönetimi, proje kontrol ve koordinasyonu, kalite kontrol, maliyet ve süreç kontrol hizmetlerini yerine getirilmesi, inşaatlarını tamamlanması, kabul ve devreye alma faaliyetlerinin yürütülmesi ve işletmeye devredilmesi çalışmalarını yürütür. Konusunda uzman ve deneyimli Mimari, İnşaat Mühendisi, Makine Mühendisi, Elektrik Mühendisi, Harita Mühendisi ve teknikerler kadrosu aracılığı ile gelen bilgi ve raporları yorumlar, çalışmalara ve iş programına yön verir.

Yatırımın tamamlandıktan sonra nasıl yönetileceği ve işletileceği ile ilgili model belirlenmesi çalışmalarına katılır. Projenin gelişimi sırasında blokların ayrılması, bağımsız bölüm numaralarının verilmesi, mekanik, elektrik sistemlerin, ekipmanların seçimi, güvenlik sistemlerinin belirlenmesi gibi birçok kararı uygulanacak işletme modeline göre belirler, ilgili birimler ile birlikte yönetim planını hazırlar.

2011 yılında süregelen diğer projelerin yanı sıra özellikle İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi, İstanbul Tuzla Karma Projesi, Taksim Ofis Binası ve İzmir Bayraklı Projesinin hazırlanması faaliyetlerine yoğunlaşmıştır. Çınarlı Bahçe Konut Projesinin ihalesi yapılmıştır.

2012 yılı Şirket için projelendirme hizmetlerinin tamamlandığı ve projelerin uygulamaya geçtiği yoğun bir yıl olacaktır.

## İŞ GYO Organizasyon Yapısı Hakkında Bilgiler

### Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü

Kurum kimliğinin geliştirilmesi ve itibarının doğru yönetilmesi amacıyla iletişim faaliyetlerinin tutarlı ve rekabetçi üstünlüğü destekleyecek şekilde yönetilmesi sağlanmaktadır. Sürdürülebilirlik kavramını içselleştiren Müdürlük, Şirket gayrimenkul portföyünün doluluk oranlarını ve gelir potansiyellerini de maksimize etmektedir.

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü, Şirket'in ulusal ve uluslararası kurumsal saygınlığının ve iletişimin devamını sağlamak, gayrimenkul sektörü veri ve bilgilerini Şirket özelinde değerlendirmek ve bilgilendirmek, mevcut gayrimenkul portföyünün doluluk oranlarını ve gelir potansiyellerini maksimize etmek amacıyla pazarlama çalışmalarını yürütmek konularında yetkilidir. Bu doğrultuda;

- Şirket'in kurumsal iletişimi, halkla ilişkileri, basın ilişkileri, reklam faaliyetlerinin koordinasyonu,
- Kurumsal saygınlığının ve itibarının korunması ve yönetimi,
- Kiralama ve satış faaliyetlerinin koordinasyonu,
- Kiralama ve satış sonrası ilişkilerin yürütülmesi,
- Potansiyel projelerle ilgili fizibilite çalışmaları için güncel piyasa bilgilerinin temin edilmesi ve yorumlanması,
- Geliştirilecek gayrimenkul projelerinin kurumsal kimliklerinin oluşturulması ve
- Şirket'in varolan kurumsal kimliğinin doğru uygulanmasının sağlanması

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Kurumsal iletişim faaliyetleri kapsamında Şirket'in tüm iletişiminin tutarlı ve gayrimenkul sektöründe rekabetçi üstünlüğünü destekleyecek bir biçimde yönetilmesine, kurum kimliğinin geliştirilmesine, imaj ve itibarının yönetilmesine, tüm bu iletişim çalışmalarının basın, paydaşlar ve Şirket çalışanlarına etkili bir şekilde aktarımının yönetilmesine büyük önem verilmektedir. Bu kapsamda yıl boyunca basın ile istikrarlı ilişki yürütülmüş, projelerimiz ve finansal görünümümüzün yanısıra, sektördeki konumumuz ile ilgili birçok haber çalışması yapılmıştır.

Kurum kimliğimiz kapsamında; 2011 yılında Tuzla'da inşaatına başlanan Çınarlı Bahçe Konut projesinin markalandırma ve iletişim çalışmaları yürütülmüştür. İzmir projesinin kurumsal kimlik çalışmalarına başlanmıştır. Yıl boyunca projelerimiz ile ilgili dört basın bülteni çalışması yapılmış, bu çalışmaların basın yansımaları tatmin edici bulunmuştur. Gayrimenkul sektörü buluşmalarına ve fuarlarına katılım gösterilmiş, sponsorluk ve stand çalışmaları yapılmıştır.

Pazarlama faaliyetleri kapsamında yıl boyunca düzenli olarak sektör ile ilgili güncel piyasa araştırma çalışmalarına devam edilmiş, mevcut gayrimenkullerimizdeki doluluk oranları korunmuş, kiracılarımızın memnuniyeti kapsamında diğer birimler ile koordineli çalışılmış, kiralama çalışmalarına devam edilmiştir. Bunun yanı sıra; Çınarlı Bahçe Konut projesinin fiyatlandırma ve pazarlama planı çalışması yapılmış ve Kasım 2011 itibarıyla projenin satış çalışmaları başlamıştır. Satış faaliyetleri müdürlük çalışanları tarafından gerçekleştirilmekte olup yılsonu itibarıyla %68 oranında satış yapılmıştır. Planlanan projelerimiz kapsamında gerçekleşecek olan yeni kiralama çalışmaları da Müdürlük tarafından yürütülmeye devam edilmiştir.

2012 yılında Müdürlük, yukarıda detayları verilen mevcut görevlerin devamlılığının yanı sıra; İstanbul Tuzla Karma Projesinin, Taksim'de inşaatı devam eden ofis projesinin ve yıl içinde başlanması planlanan İzmir Bayraklı Projesinin iletişim, markalandırma, satış ve kiralama çalışmalarına yoğunlaşmayı planlamaktadır.

## Hukuk Müşavirliği

Hukuk Müşavirliği, üstlendiği stratejik rol ile Şirket'in yasalar ve paydaşlar nezdinde menfaatlerini en üst düzeyde korumaktadır.

Hukuk Müşavirliği; Şirket'in menfaatlerini koruyucu, anlaşmazlıkları önleyici ve giderici hukuki önlemlerin zamanında alınması, hukuki konularda süreç ve riskler hakkında ilgili birimlerin bilgilendirilmesi, Şirket'in tüm iş ve işlemlerinde hukuka uygun hareket etmesi için gerekli danışmanlık hizmetlerinin verilmesi konularında faaliyetlerini sürdürmekte ve Şirket'in ticari kararlarının yasal zeminde sürdürülebilirliğini sağlamaktadır. Bu doğrultuda;

- Potansiyel ve mevcut projelerle ilgili yasal incelemelerin yapılması ve raporların hazırlanması,
- Kira, üst hakkı, alım-satım, inşaat, istisna (eser), hizmet, danışmanlık, lisans, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri başta olmak üzere her türlü sözleşmenin incelenmesi ve düzenlenmesi,
- Dava dosyalarının takip edilmesi, duruşmalarına girilmesi ve dilekçelerin hazırlanması,
- Tapu işlemlerinin takip edilmesi,
- İlamlı - ilamsız icra takiplerinin hazırlanması ve takip edilmesi,
- İhtarname, protesto ve taahhütname düzenlenmesi,
- SPK mevzuatıyla ilgili danışmanlık verilmesi,
- Mevzuatı, yargı kararlarını, öğretiyi

yakından takip ederek hukuki araştırmalar ve incelemelerin yapılması

görevlerini yerine getirmektedir.

Hukuk Müşavirliği 2011 yılında, yukarıda sayılanların yanı sıra 2012 yılı ile birlikte yürürlüğe girecek olan yeni Türk Ticaret Kanunu, Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu doğrultusunda Şirket için gerekli olan yasal değişiklikleri gerçekleştirmek ve yasalarla uyumu sağlamak için çeşitli çalışmalar başlatmıştır.

Bu çalışmalardan en önemlisi; Şirket'in ana faaliyet konularından biri olan kiralamaya ilişkin olarak yapılan kira sözleşmeleridir. Sözleşmeler, yeni Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde Şirket menfaatlerine en uygun şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Şirket'in 2011 yılında süregelen diğer projelerin yanı sıra özellikle Çınarlı Bahçe Tuzla, İstanbul Tuzla Karma Projesi, Taksim Ofis Projesi ve İzmir Bayraklı Projelerinin hayata geçirilmesi için gereken yasal işlemler gerçekleştirilmiş ve inşaat, gayrimenkul satış vaadi gibi sözleşmeler hazırlanmıştır. Bunların yanı sıra Hukuk Müşavirliği

Şirket'in Rusya sınırları içinde Kayı Holding ile birlikte gerçekleştirmeyi planladığı gayrimenkul projelerine ilişkin hukuki altyapı hazırlıklarını başlatmıştır. Bu hazırlığın ilk adımı olan; Kayı Holding ile %50-50 ortak olarak Hollanda'da kurulan NIG şirketinin alt yapısını oluşturan hissedarlık sözleşmesini hazırlamıştır.

2012 yılında da Hukuk Müşavirliği Şirket'in gerçekleştireceği yeni projelerin yasal düzenlemelerini ve sözleşmelerini hazırlayacak, yürürlüğe girecek olan mevzuatla uyumunu sağlayacaktır.

## İŞ GYO Organizasyon Yapısı Hakkında Bilgiler

### Mali ve İdari İşler Müdürlüğü

Sistemik raporlama faaliyetlerinin yanında etkin kayıt sistemi sayesinde anında bilgi sunma ve raporlama yapılarak alınacak stratejik kararlarda etkin rol üstlenilmektedir.

Mali ve İdari İşler Müdürlüğü, Şirket'in stratejik hedefleri doğrultusunda mali etkinliğinin planlanması ile faaliyet sonuçlarının izlenerek sistematik bir şekilde kayıt altına alınmasını sağlamak, nakit akışlarının optimum fayda sağlayacak şekilde değerlendirilmesi için çalışmalar yapmakta, yönetimin ihtiyaç duyacağı bilgileri raporlamakta ve ilgili kamu otoritelerinin düzenlemeleri doğrultusunda gerekli bilgi, belge ve raporları sağlamaktadır.

Müdürlüğün yürütmekte olduğu görevler şu şekildedir;

- Faaliyet sonuçlarının ilgili muhasebe standartlarına ilişkin usul ve esaslarına göre muhasebeleştirilmesinin sağlanması,
- Kamu otoritelerinin düzenlemeleri doğrultusunda finansal raporların hazırlanarak ilgili birimlere ve kamuoyunun bilgisine sunulması,
- Kira tahsilâtlarının takip işlemleri ve tahsil edilme durumları hakkında ilgili departmanlara bilgi verilmesi,
- Varlıkların bakım ve onarım giderleri, projeler için yapılan harcamalar ve genel yönetim giderleri ile yasalardan kaynaklanan mali yükümlülüklerin mevzuat ve sözleşme hükümleri uyarınca kontrollerinin yapılarak ödemelerinin gerçekleştirilmesi,

- Nakit akışlarının planlanarak, nakit girişlerinin optimal getiri sağlayacak şekilde değerlendirilmesi hususundaki planların gerçekleştirilmesi,
- Finansman ihtiyacının planlanarak kredi kullanımına ilişkin operasyonel işlemlerin yürütülmesi ve gayrinakdi kredilerin takip işlemlerinin yapılması,
- Mali faaliyetler ile ilgili mevzuat değişikliklerinin takip edilerek gerekli düzenlemelerin yapılması,
- Sermaye artırımı ve kâr payı dağıtım işlemlerinin tabi olduğu mevzuat hükümleri doğrultusunda gerçekleştirilmesi,
- Grup şirketleriyle gerçekleştirilen tüm işlemlerin ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda sağlanması,
- Yönetim Kurulu Toplantıları ile ilgili organizasyonun sağlanarak yönetimin ihtiyaç duyacağı bilgilerin aylık olarak raporlanması ve toplantı kararları doğrultusunda Yönetim Kurulu kararlarının hazırlanması,
- Tabi olunan mevzuat çerçevesinde yasal süreler takip edilerek portföyde yer alan taşınmazların rayiç değerlerinin tespiti ile rayiç kira değerlerinin belirlenmesine ilişkin değerlendirme şirketinin seçilerek ekspertiz raporlarının hazırlanması,
- Kiracılar, sözleşme, fatura, borç ve teminat bilgileri gibi pek çok konunun takibinin sağlanması amacıyla çeşitli programların hazırlanarak işleyişinin, güncelliğinin sağlanması

ve bu faaliyetlerin bilgi sistemleri süreçlerinin takibi,

- Taşınmazların tüm risklere karşı sigorta işlemlerinin gerçekleştirilmesi ile bunların prim ve ödemelerinin takibinin yapılması,
- Aylık, üç aylık ve yıllık beyannamelerin tabi olunan vergi mevzuatı uyarınca ilgililere sunulması.

Mali ve İdari İşler Müdürlüğü 2011 yılı faaliyetlerini, yukarıda detayları verilen görevler kapsamında sürdürmüştür. 2012 yılında mevcut görevlerin devamlılığının yanı sıra, yeni Türk Ticaret Kanunu uyarınca yapılacak çalışmalara yoğunlaşılması planlanmaktadır.

## Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü

Genel Kurul ve sermaye artırımını işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmektedir.

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü, "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" olarak yatırımcılarla ilişkiler kapsamında;

- Genel kurul toplantılarının mevzuat, esas sözleşme ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasının sağlanması,
- Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanların hazırlanması,
- Sermaye artırımı ve temettü dağıtımına ilişkin süreçlerin yönetilmesi,
- Mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası dâhil, kamuyu aydınlatma ile ilgili hususların gözetilmesi ve izlenmesi,
- Bilgi verme ve kamuyu aydınlatma kapsamında; özel durum açıklamalarının hazırlanması ve ilgili resmi platform aracılığıyla kamuoyuyla paylaşılması; pay sahiplerinden, analistlerden ve kurumlardan birim görev tanımına giren konularda gelen bilgi taleplerinin karşılanması,
- Şirket'in yurt içi ve yurt dışı yatırımcı konferanslarında temsil edilmesi,
- Şirket hisse senedi hakkında hazırlanan raporların ve yapılan değerlendirmelerin takip edilmesi, gerek Şirket ile gerekse sektör ile ilgili hisse senedinin değeri

ile ilişkilendirilebilecek analiz ve araştırmaların yapılması,

- Yatırımcıların etkin ve zamanında bilgilendirilebilmesi için, Şirket internet sitesinin yatırımcılarla ilişkiler bölümünün ve yatırımcılarla paylaşılan materyallerin güncellenmesi ve güncelliğinin takibi,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin görev alanına giren hususlarda resmi kurum ve kuruluşlarla ilişkilerin koordine edilmesi,
- Derecelendirme kuruluşları ile ilişkilerin yürütülmesi ve derecelendirme sürecinin yönetilmesi,

Risk yönetimi faaliyeti kapsamında;

- Şirket risk politikaları ve belirlenen limitler dâhilinde; Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin tanımlanması, ölçülmesi, kontrolü, izlenmesi ve ölçüm sonuçlarının Şirket yönetimine raporlanması,
- Şirket ortaklarının ve yasal otoritelerin risk yönetimi faaliyetlerine ilişkin bilgi taleplerinin karşılanması

çalışmalarını sürdürmektedir.

Şirket'te iki önemli alanda görev yapan Müdürlük, 2012 yılı içerisinde bir taraftan "Yatırımcılarla İlişkiler" görevi kapsamında "Pay Sahipleriyle

İlişkiler Birimi" olarak, pay sahipliği haklarının kullanımı başta olmak üzere tüm diğer faaliyetleriyle pay sahipleri ve Yönetim Kurulu arasındaki iletişimi sağlayan köprü olmaya, diğer taraftan ise Şirket içerisinde etkin risk yönetimi sistemlerinin geliştirilmesi ve öngörülebilir riskleri en aza indirmek üzere çalışmaya devam edecektir.

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün 2011 yılı içerisindeki faaliyetlerine raporun "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Faaliyetleri" adlı bölümünde (sayfa 30) detaylı olarak yer verilmiştir.

## İŞ GYO Organizasyon Yapısı Hakkında Bilgiler

### İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü

Yapılan periyodik değerlendirme ve incelemelerle birimler arası koordinasyonun yanında Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim'e iş süreçleri ve riskler hakkında sürekli bilgi akışı sağlanmaktadır.

İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü'nün temel görevleri;

- Şirket'te iç kontrol kültürünün oluşturulması ve geliştirilmesi,
- İç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin ve süreçlerinin etkinliğinin ve yeterliliğinin değerlendirilmesi,
- Yasal mevzuata, dâhili düzenlemelere ve politikalara uyum,
- Limitlere uygunluk ve limit aşımalarının izlenmesi,
- Finansal raporlama sistemleri aracılığıyla üst yönetime yapılan raporlara ilişkin denetim çalışmalarının ve kontrollerin gerçekleştirilmesi ve iş süreçlerinin değerlendirilmesi,
- Şirket'in risk yönetimi sürecinde rol oynayan bütün kişi ve gruplar arasında faaliyetlerin ve sorumlulukların eşgüdümünün sağlanması

olarak belirlenmiştir.

İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü, Yönetim Kuruluna ve Üst Yönetime yardımcı bir organ olarak, Şirket'in risk yönetimi ve iş süreçleri hakkında periyodik olarak değerlendirme ve incelemeler yapmaktadır. Yönetim Kurulu ve Genel Müdürlükçe gerek işlem gerek faaliyet bazında belirlenmiş olan yetkilere, işlem limitlerine ve politikalara uygunluk incelemeleri yapılmakta, aşım ve aykırılıkların nedenleri tespit edilerek raporlanmaktadır.

Şirket'in yazışmalarının takibi, kayıt altına alınması, güvenilir bir şekilde saklanması da İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü'nce yürütülmektedir.

2011 yılı içinde Şirket'in taraf olduğu sözleşmelerin incelenmesi başta olmak üzere, özellikle kira sözleşmelerinin; bunlara bağlı ödeme planlarının, kira artış oranlarının, teminat mektuplarının mutabakatı bakımından kontrol edilmesi faaliyetleri üzerinde yoğunlaşmıştır. Ayrıca, Tuzla'da gerçekleştirmekte olduğumuz Çınarlı Bahçe Konut Projemizin satışları ile söz konusu projenin yanı sıra Taksim Ofis Projesinin inşaat sürecinin izlenmesi ve denetimi üzerinde çalıştığımız önemli bir faaliyet olmuştur. Diğer taraftan Şirket'in Tuzla Arsası başta olmak üzere Kartal ve Altunizade arsaları üzerinde geliştirmeyi planladığı projelerin izin süreci kapsamındaki faaliyetleri de üzerinde çalışılan önemli bir konu olmuştur.

Şirket'in 2012 faaliyet dönemindeki öncelikli işleri halihazırda kira geliri elde ettiği gayrimenkuller ile İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi, İstanbul Tuzla Karma Proje, Taksim Ofis Projesi ve İzmir Bayraklı Projesi çerçevesinde olacaktır. Bu sebeple İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü, iç denetim ve kontrol bakış açısı ile bu faaliyetlerin Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuata ve dahili düzenlemelerine uyumu çerçevesinde bu projelerin denetim

ve kontrolü üzerinde yoğunlaşmayı planlamaktadır. Diğer taraftan, Şirket'in iş süreçlerinin etkinliğini ve verimliliğini artırma amaçlı çalışmalar devam edecektir.



## İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü

Çalışanlarımıza verilen önem doğrultusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü kurulmuş, kariyer ve eğitim fırsatları sunulmaya devam edilmiştir.

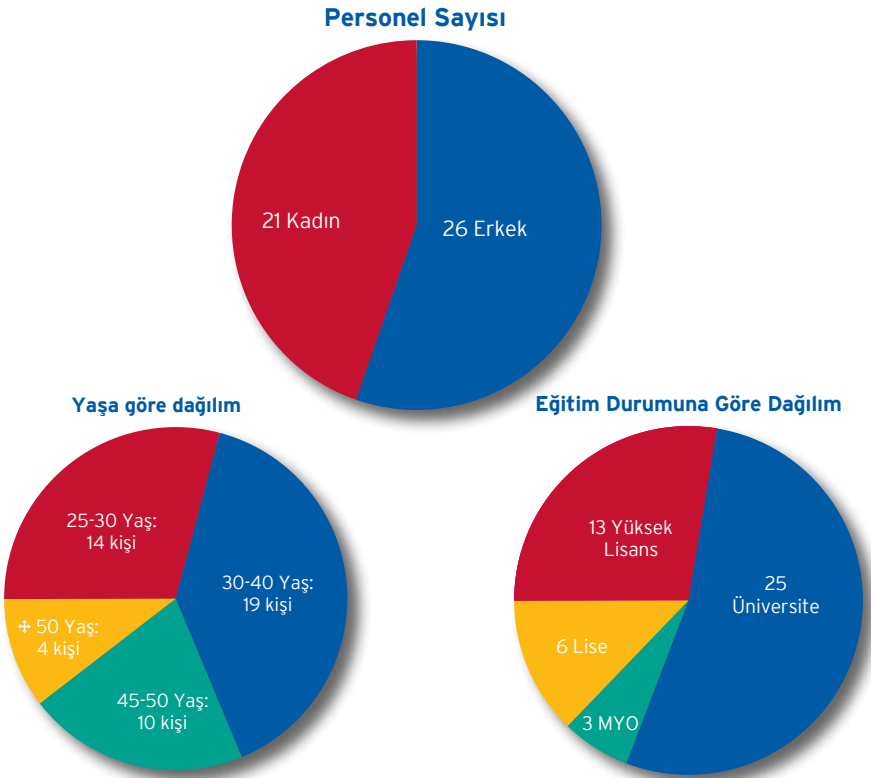
İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü, Şirket'in gelişen faaliyetleri doğrultusunda daha etkin bir insan kaynakları yönetimi sağlamak üzere 2011 yılında organizasyon yapısına kazandırılmıştır. Müdürlük, Şirket bünyesinde; seçme ve yerleştirme, performans yönetimi, kariyer planlama, ücret ve yan haklar yönetimi, eğitim, geliştirme ve çalışanlar ile iletişim gibi insan kaynakları uygulamalarını yürütmektedir. Verimliliği artırmak ve iş yaşamının niteliğini yükseltmek amaçları doğrultusunda çalışmalarına yön veren Müdürlük; nitelikli, kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından "doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi" prensibi çerçevesinde seçme ve yerleştirme faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket'te değer yaratmak adına sürekli eğitimi teşvik eden Müdürlük, 2011 yılı içerisinde çalışanlarımızın 14 adet bireysel gelişim eğitim programından yararlanmasını sağlamıştır.

Çalışanlarımızın sektörel tecrübe ortalaması 6 yıldır. Yönetici ihtiyacı kurum içinden karşılanmaktadır. 2011 yılında 8 çalışmamız terfi ettirilmiştir.

### İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü Misyonumuz

İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü misyonumuz doğrultusunda, Şirket'in kurumsal yapısına uygun



insan kaynağının seçilerek rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinin sağlanması ve bu doğrultuda ortak bir kurum kültürünün oluşturulması amaçlanmaktadır.

İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü, proaktif ve yenilikçi bir bakış açısıyla Şirket stratejik kararlarında etkin olan bir yapıdadır. Bu bilinçle Müdürlük, Şirket'in diğer Müdürlükleri ile işbirliği içinde, başarıyı temel alan, adil bir çalışma biçimini benimsemiştir.

Kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanlarımız İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nün desteğini yanlarına alarak, yöneticileri ile birlikte kendilerini konumlandırmakta, geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedir. Bu kapsamda Şirket için "Her Çalışanımız Geleceğin Lideri"dir. İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü bu yolculukta tüm çalışanlarımızın yol arkadaşıdır.

2012 yılında Müdürlük'ün ana hedefi, "İnsan Kaynaklarında ve Eğitimde Sürdürülebilirlik" olacaktır.

## Kurumsal Sosyal Sorumluluk

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2011 yılında da; sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya, sanata ve spora destek vermeyi sürdürmüştür.

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2011 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

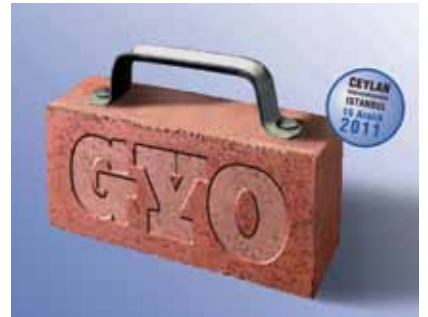
Ege Bölgesi turnuvasında güçlü rakiplerini geride bırakarak finale kadar yükselen ve Türkiye Şampiyonası'ndaki ilk 8 takım arasında yerini alan Konak Belediyesi U 17 Bayan Futbol Takımına sponsor olan İş GYO, sporun kadın-erkek, genç-yaşlı ayrımı yapılmaksızın tüm demografik kesimlerde yaygınlaşmasında destekleyici bir rol üstlenmiştir.

Şirket, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde Afrika kıtasının doğusunda yaşanan kuraklık afetinden zarar gören afetzedeler için düzenlenen yardım kampanyası kapsamında Somali'ye 30.000 TL tutarında bağışta bulunmuştur.

2011 yılında İş GYO'nun katkıda bulunduğu bir diğer proje ise 15 Aralık 2011 tarihinde SPK ve GYODER tarafından düzenlenen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Olmak" konferansıdır. Bu konferans

ile GYO'ların sektör ve ülke açısından önemini yanı sıra şeffaf, halka açık ve kurumsal yapıya sahip olmanın önemi vurgulanmış, gayrimenkul sektörünün profesyonelleşmesinin önemine dikkat çekilmiş, sektörün sorunları tartışılmıştır.

İş GYO bunların yanı sıra portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere, vakıflara ücretsiz olarak stand açma, tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır.



## Diğer Konular

### Sermaye ve Ortaklık Yapısına İlişkin Değişiklikler:

Yönetim Kurulunun 11 Nisan 2011 tarihinde yapılan toplantısında; Şirket'in mevcut 450 milyon TL'lik çıkarılmış sermayesinin, 2 milyar TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalınmak ve geçmiş yıllar kârlarından karşılanmak üzere %33,333 oranında, 150 milyon TL artırılarak 600 milyon TL'ye yükseltilmesine, söz konusu sermaye artırım nedeniyle oluşacak payların mevcut pay sahiplerine Şirket'in sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak kayden dağıtılmasına karar verilmiştir. Söz konusu karara istinaden Şirket, sermaye artırım talebi için SPK'ya başvuruda bulunmuş ve sermaye artırım kapsamında ihraç edilen paylar, SPK'nın 01.06.2011 tarih ve GYO.82/487 sayılı belgesi ile Kurul kaydına alınmıştır. Artırım kapsamında ihraç edilen payların, pay sahiplerine Şirket sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak kayden dağıtılması işlemine ise 06.06.2011 tarihinde başlanmış ve hak kullanımı süreci 08.06.2011 tarihinde tamamlanmıştır. Sermaye artırımının tamamlandığına dair 21.06.2011 tarihli tescile mesnet belgenin Şirket'e ulaşmasını takiben, sermaye artırımına ilişkin tescil işlemi 8 Temmuz 2011 tarihinde gerçekleşmiş ve 14.07.2011 tarih ve 7858 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

### Ortaklık Yapısına İlişkin Değişiklikler:

Şirket'in 600.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, 31.12.2011 tarihli MKK verilerine göre Şirket'in %49'u halka açıktır.

MKK'nın 30.12.2011 tarihli raporuna göre, Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 294 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %35'i yabancı yatırımcıların elinde olup (31.12.2010; %41), bu oran Şirket sermayesinin yaklaşık %17'sine karşılık gelmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde azalış gösteren Şirket sermayesindeki yabancı yatırımcı payı, üçüncü çeyrekte artışa geçmiş ve yılın geri kalanında ise paralel seyretmiştir. Yabancı payının hesaplanmasında; yabancı yatırımcılara saklama hizmeti veren en büyük üç kurumun takas saklama tutarları ile Şirket'in fiili dolaşımda sayılan payları dikkate alınmaktadır.

### Yönetim Yapısı ve Organizasyon Yapısı Değişiklikleri

2011 yılı içerisinde görevde bulunan

Yönetim Kurulu Üyeleri ve bu Üyelere ait özgeçmişler Raporun 22-23. sayfalarında sunulmaktadır.

Yıl içinde Yönetim Kurulu Üyeliklerinden istifa eden Sayın Adnan Bali ve Sayın Mehmet Sırrı Erkan'ın yerlerine, ilk Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere Sayın Aydın Süha Önder ve Sayın Ali Sözen seçilmiştir.

Dönem içinde Şirket Denetim Kurulu üyeliğinden ayrılan Sayın Burak Sezercan'ın yerine, T.T.K.'nın 352. maddesi gereğince diğer Denetim Kurulu üyeleri tarafından seçilen Sayın Şebnem Kurhan Ünlü göreve başlamıştır.

Yıl içerisinde, Şirket'in yönetim ve organizasyon yapısında Şirket faaliyetlerini önemli oranda etkileyecek herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### Faaliyetlerle İlgili Öngörülebilir Risklere İlişkin Açıklama

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri, 2005 yılından itibaren faaliyet göstermekte olan "Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü" (Risk Birimi) tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Müdürlük, Şirket faaliyetleriyle bütünlük risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

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

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar yıl sonu itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %94'ünü oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünlük başlıca risk; "faaliyet ortamı" riskidir.

Bu kapsamda riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere Şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin Şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

31.12.2011 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %6'sını oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar, Şirket fonlarının yatırım harcamalarına yönlendirilinceye kadar para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu yatırımlarla bütünlük risk "piyasa riski" olup; faiz, kur, hisse senedi fiyatlarında meydana gelebilecek değişimler sonucu oluşan zarar ihtimalini ifade etmektedir. Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, yönetimin belirlediği limitler dâhilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi riski, genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmekte ve daha çok Şirket'in alacaklarından doğabilmektedir. Şirket'in esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve kiracılara uygulanan scoring sistemi ile kredi riski en aza indirilmekte ve alacaklar yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılmaktadır.

Likidite riski, Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir. Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.

## GYO Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

"Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nde (Seri:VI, No:11) yer alan GYO faaliyetlerine ilişkin esaslardan bazıları aşağıda sunulmuş olup, buna göre;

- GYO'ların portföy sınırlamalarının hesaplanması ve kontrolünde, konsolide olmayan finansal tablolarında yer alan aktif toplamı esas alınır.
- GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamlarının en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadır. Bunlar dışında kalan varlıklara (sermaye piyasası araçları, nakit varlıklar, iştirakler vb.) aktif toplamının en fazla %50'si tutarında yatırım yapabilirler.
- Genel amaçlı GYO'ların portföylerini; sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır.
- GYO'lar portföyden yapacakları kiralama, satış ve portföye gayrimenkul alımlarında SPK'nın yetkilendirdiği gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin belirlediği ekspertiz değerlerini dikkate almak zorundadır.
- GYO'ların gayrimenkullerin inşaat işlerini üstlenmesi ve bu amaçla

personel ve ekipman edinmeleri yasaklanmıştır.

- GYO'lar konsolide olmayan özsermayelerinin beş katına kadar kredi kullanabilirler.

Daha detaylı bilgiye [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr) adresinden erişilebilir.

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler

Yıl içerisinde, 28.07.2011 tarihli ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"(Seri:VI, No:29) yayımlanmış olup, söz konusu Tebliğ ile yapılan değişikliklerin bazıları aşağıda sunulmuştur.

- Üç ayda bir hazırlanan ve net aktif değerler açıkladığı portföy tablosu uygulaması, 30.06.2011 tarihli portföy tablosunun kamuya açıklanmasıyla sonlandırılmıştır. 30.09.2011 tarihi itibarıyla portföy bilgilerine Seri:XI No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca kamuya açıklanan finansal raporlarda yer verilmektedir.
- Daha önce portföy değeri üzerinden hesaplanan yatırım ve diğer faaliyet sınırlamaları artık "bilanço aktif toplamı" üzerinden hesaplanmakta ve portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda yer verilmektedir.

• Alımından itibaren 5 yıl geçen ve üzerinde proje geliştirilmeyen arsa ve arazilere yapılacak yatırımlara ilişkin daha önce %10 olan limit, yeni Tebliğ ile aktif toplamının %20'si olarak belirlenmiştir.

• GYO'ların kullanabilecekleri krediye ilişkin daha önce Şirket net aktif değerinin üç katı olan limit, yeni Tebliğ ile konsolide olmayan öz sermayenin beş katı olarak belirlenmiştir.

• GYO'lara gayrimenkule dayalı olması şartı aranmaksızın, yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapma imkânı getirilmiştir.

#### **Diğer Düzenlemelerde Yapılan Değişiklikler**

Şirket hali hazırda Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemiş olup, ilkelere uyum konusunda gerekli özeni göstermektedir. Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamındaki uygulamalarına raporun "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" adlı bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

Yıl içerisinde, SPK'nın Seri:IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"i 30.12.2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Tebliğ ile Gelişen İşletmeler Piyasası ve Gözaltı Pazarında işlem görenler hariç olmak üzere payları İMKB'de

işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, ilkelere yer alan bazı maddelere uymakla yükümlü kılınmışlardır.

Payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki payların piyasa değerleri dikkate alınarak üç gruba ayrılmış ve farklı gruptaki şirketler için farklı seviyede zorunluluklar öngörülmüştür.

Gruplara ilişkin yapılan tanımlamalar kapsamında; Şirket'in fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerinin ortalaması 250 milyon TL'nin üzerinde olmakla birlikte Şirket'in toplam piyasa değerinin 1 milyar TL'nin altında olması nedeniyle, İş GYO 3. grupta yer almaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan maddelerin bazıları üçüncü grupta yer alan şirketler için zorunlu olmadığından, Şirket için bazı maddelerin uygulanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket'in fiyat ya da fiili dolaşımdaki pay oranının değişmesi sonucu üst gruplara yükselmesi durumunda, yeni gruba ilişkin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tabi olunacaktır.

**İř Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı A.ř.  
Portföy Bilgileri**

İSTANBUL İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ



CLUB MAGIC LIFE KEMER IMPERIAL OTEL



ANKARA İŞ KULESİ

MASLAK BİNASI

SEVEN SEAS OTELİ



LYKIA LODGE KAPADOKYA OTEL



MALLMARINE ALIŞVERİŞ MERKEZİ



ANKARA ULUS  
BANKA HİZMET BİNASI



ANKARA KIZILAY  
BANKA HİZMET BİNASI



REAL HİPERMARKET BİNASI



KANYON AVM



ANTALYA BANKA HİZMET BİNASI



SİRKEÇİ BANKA HİZMET BİNASI



GÜNEŞLİ OPERASYON HİZMET BİNASI





#### Kira Geliri Elde Edilen Projeler

- İstanbul İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2 - Kule 3 - Kule Çarşısı)
- Ankara İş Kulesi
- İstanbul Maslak Binası
- Antalya Seven Seas Oteli
- Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi
- Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
- Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
- Antalya Banka Hizmet Binası
- İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi
- İstanbul Real Hipermarket Binası
- İstanbul Sirkeci Banka Hizmet Binası
- İstanbul Güneşli Operasyon Hizmet Binası
- İstanbul Esenyurt 110 no'lu Parsel (Marmara Park AVM)
- Nevşehir Lykia Lodge Kapadokya Otel
- Antalya Club Magic Life Kemer Imperial Otel

## İstanbul İş Kuleleri Kompleksi

Kule2, Kule3 ve Kule Çarşı'nın yanı sıra 52 katlı T. İş Bankası Genel Müdürlük Binası ile İş Sanat Kültür Merkezi de İş Kuleleri Kompleksi'nde yer almaktadır.



## İstanbul İş Kuleleri Kompleksi, Levent'te İstanbul'un iş ve finans merkezinin gurur kaynağı bir mimarlık abidesi olarak parlamaktadır.

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

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

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

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

<b>Lokasyon</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 4. Levent Semt
<b>Brüt Alan</b>	80.124 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	1999
<b>Ekspertiz Değeri</b>	450.000.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	30.768.448 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam Kira</b>	
<b>Gelirlerine Oranı</b>	%30
<b>Doluluk Oranı</b>	%100
<b>Kiracı Sayısı</b>	67
<b>Kira Sözleşmelerinin Ortalama</b>	
<b>Süresi</b>	5 yıl

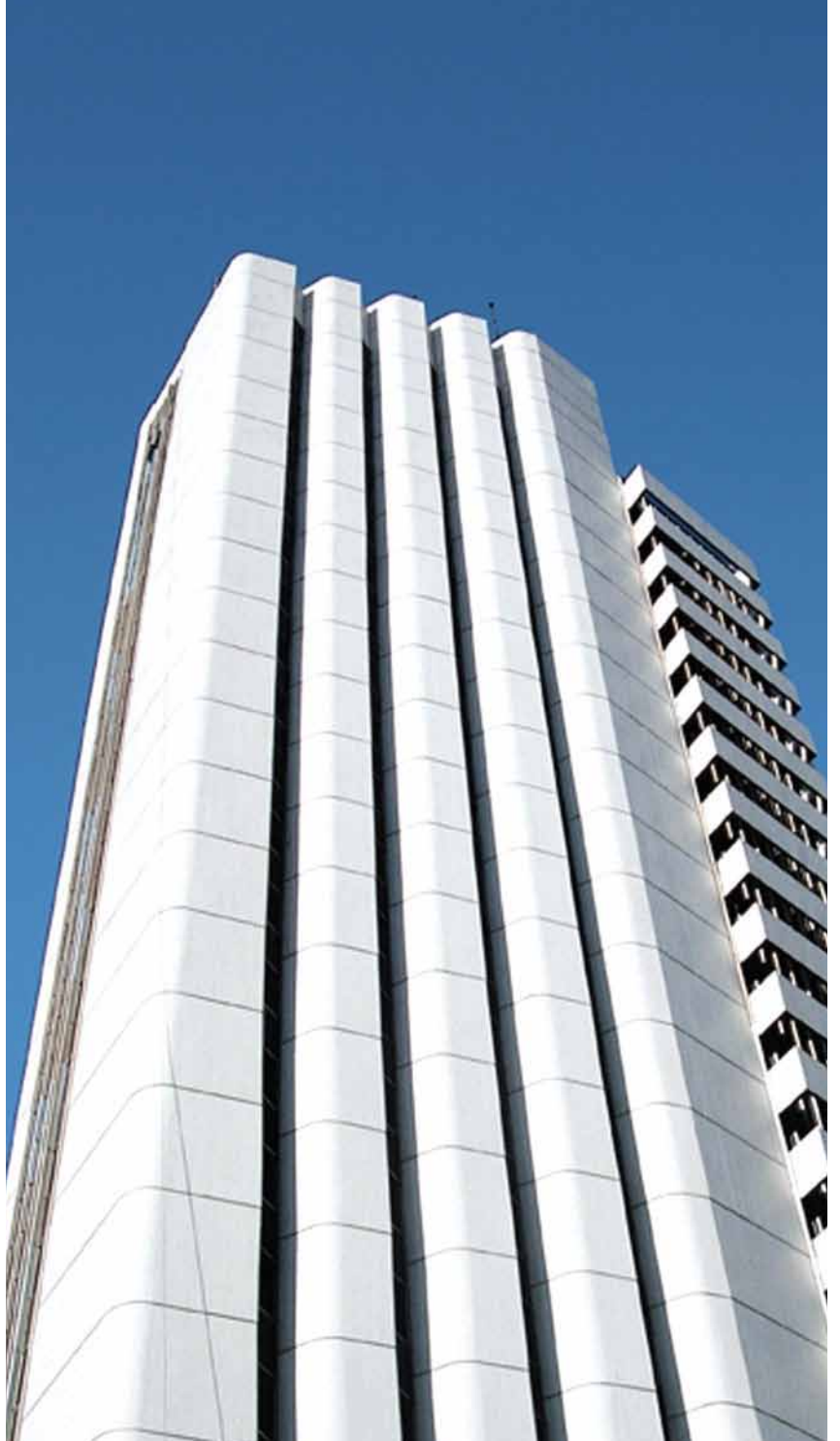
### İstanbul, Arsa-1

<b>Lokasyon</b>	İstanbul-4. Levent, İş Kuleleri Önü
<b>Alan</b>	7.613 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	1999
<b>Ekspertiz Değeri</b>	990.000 TL

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

## Ankara İş Kulesi

1975-1999 yılları arasında T. İş Bankası Genel Müdürlük Binası olarak hizmet veren Ankara İş Kulesi'nin kiracıları BDDK ve T. İş Bankası'dır.



## Yapıldığında Türkiye'nin en uzun binası olarak Türk mimarisinde öncü bir rol oynayan Ankara İş Kulesi, estetik ve kullanılabilirliğin ahengini gözler önüne sermektedir.

Ankara-Kavaklıdere'de 3 blok ve toplam 29 kattan oluşan bir ofis binası olan Ankara İş Kulesi, çağdaş yapılaraya geçişi başlatmış ve bu özelliği ile bir simge olmuştur. Yapıldığı dönemde Türkiye'nin en yüksek binası özelliğine sahip olan Ankara İş Kulesi plastik formunu fonksiyon ile mükemmel bir şekilde kaynaştıran mimari konsepti ile özgün ve prestijli bir yapıdır. 2011 yılı içinde binada planlı yenileme çalışmaları yapılmıştır.

Türkiye'nin diplomatik ve siyasi merkezinde bulunmakta olan Ankara İş Kulesi 1975-1999 yılları arasında T. İş Bankası Genel Müdürlük Binası olarak hizmet vermiştir. Ankara İş Kulesi'nin kiracıları BDDK ve T. İş Bankası'dır.

<b>Lokasyon</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Semt
<b>Brüt Alan</b>	26.488 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	1999
<b>Ekspertiz Değeri</b>	97.000.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	7.240.478 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</b>	%7
<b>Doluluk Oranı</b>	%100
<b>Kiracı Sayısı</b>	2
<b>Kira Sözleşmelerinin Ortalama Süresi</b>	5 yıl

## Maslak Binası

12 katlı Maslak Binası'nın kiracıları Petrol Ofisi ve T. İş Bankası'dır.



## İstanbul ticaret ve finans merkezinin barındırdığı yüksek ticari potansiyelin hayata geçirildiği bir iş merkezi.

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

<b>Lokasyon</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi
<b>Brüt Alan</b>	12.904 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	2001
<b>Ekspertiz Değeri</b>	49.000.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	3.385.277 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</b>	%3,3
<b>Doluluk Oranı</b>	%100
<b>Kiracı Sayısı</b>	2
<b>Kira Sözleşmelerinin Ortalama Süresi</b>	5 yıl

## Seven Seas Oteli

Titreyen Göl'ün kıyısındaki 5 yıldızlı turistik tesis, Magic Life tarafından işletilmektedir.





## Türkiye’de turizmin kalbinin attığı Antalya’nın nadide mevkiinde denize sıfır konumlu 5 yıldızlı otelimiz, her yıl binlerce yerli ve yabancı turist çekiyor.

366 odalı ve 861 yatak kapasiteli Seven Seas Oteli, Antalya, Titreyen Göl mevkiinde denize sıfır konumlu 5 yıldızlı bir turistik tesistir. 2011 yılı içinde otelde dış mekan yenileme çalışmaları yapılmıştır.

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

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

<b>Lokasyon</b>	Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Köyü, Titreyen Göl Mevkii
<b>Kapalı Alan</b>	52.699 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	2001
<b>Ekspertiz Değeri</b>	75.950.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	7.138.683 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</b>	%7

## Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi

Marmaris'in  
ilk çağdaş alışveriş  
merkezi,  
Marmaris ticari  
hayatının yeni gözdesi.



## İçinde barındırdığı seçkin mağazalarla Türkiye'nin en önde gelen turizm merkezlerinden birinde önemli bir boşluğu doldurmaktadır.

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

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

<b>Lokasyon</b>	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi
<b>Net Alan</b>	3.172 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	2001
<b>Ekspertiz Değeri</b>	11.400.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	497.163 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</b>	%0,5

## Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası

Ankara  
Ulus'un 88 yıldır  
simgesi olan Bina, 15  
yılığına T. İş Bankası'na  
kiralanmıştır.



## İş Bankası tarihinin mihenk taşlarından olan bu yapı, bugün önemini hala devam ettirmektedir.

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

<b>Lokasyon</b>	Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ulus Semt
<b>Brüt Alan</b>	6.194 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	2004
<b>Ekspertiz Değeri (TL)</b>	24.300.000
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	3.008.240
<b>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</b>	%2,9
<b>Doluluk Oranı</b>	%100
<b>Kiracı Sayısı</b>	1
<b>Kira Sözleşmelerinin Ortalama Süresi</b>	15 yıl

## Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası

Ankara ticari hayatının merkezindeki bina, 15 yıllığına T. İş Bankası'na kiralanmıştır.



## Kızılay'da bulunan binanın ticari potansiyeli yüksektir.

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

<b>Lokasyon</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Semt
<b>Brüt Alan</b>	5.175 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	2004
<b>Ekspertiz Değeri</b>	21.300.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	2.533.305 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</b>	%2,5
<b>Doluluk Oranı</b>	%100
<b>Kiracı Sayısı</b>	1
<b>Kira Sözleşmelerinin Ortalama Süresi</b>	15 yıl

## Antalya Banka Hizmet Binası

Antalya Banka Hizmet Binası, 15 yıllığına T. İş Bankası'na kiralanmıştır.





## Türkiye'nin ticari potansiyelinin yüksek olduğu şehirlerinden Antalya'nın çağdaş binası.

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

<b>Lokasyon</b>	Antalya İli, Merkez İlçesi
<b>Brüt Alan</b>	3.353 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	2004
<b>Ekspertiz Değeri</b>	13.650.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	1.267.127 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</b>	%1,2
<b>Doluluk Oranı</b>	%100
<b>Kiracı Sayısı</b>	1
<b>Kira Sözleşmelerinin Ortalama Süresi</b>	15 yıl

## Kanyon Alışveriş Merkezi

Çağdaş alışverişin simgesel yapıtı Kanyon AVM, İstanbul'un sokaklarında dolaşırcasına özgür ve keyifli alışveriş yapma olanağı sunmakta, tüketiciye açık havada dolaşmanın keyfini yaşatmaktadır.



## İstanbul ticari hayatının kalbinde, ulaşım akslarının ortasında bulunan Kanyon AVM, seçkin mağazalar ve üstün hizmet konseptiyle geleceğin alışveriş trendinin belirleyicisi konumunda.

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

Şehrin yeni kalbi olmayı hedefleyen Kanyon AVM, 38.940 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu dört katta, 134 mağaza, bir gurme market, 9 sinema salonu, restoranlar, kafeler, barlar, bir spor ve sağlık merkezi ile açık-kapalı yüzme havuzunu barındırmaktadır.

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

Kanyonun rekabette konumunu güçlendirmek ana hedefi çerçevesinde; V2.0 projesi ile çevre yollarda yapılacak çalışmalarla Kanyon'a ulaşımı kolaylaştırmak, Kanyon genelinde müşteri konforunu ve memnuniyetini arttırmak, kiralanabilir alan kullanımlarında verimliliği yükseltmek ve marka karmasını güçlendirmek hedeflenmektedir. Projeye 2011 yılı ortalarında başlanmış olup, 2013 yılı ilk yarısında bitirilerek toplam 2 yıllık bir sürede tamamlanması planlanmaktadır.

<b>Lokasyon</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Levent Semt
<b>Net Alan</b>	38.940 m <sup>2</sup> *
<b>Açılış Tarihi</b>	31 Mayıs 2006
<b>Ekspertiz Değeri</b>	315.000.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	21.491.865 TL *
<b>Kira Gelirinin Toplam</b>	
<b>Kira Gelirlerine Oranı</b>	%20,9

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

## Real Hipermarket Binası

Kolay ulaşım,  
bol seçenek sunan  
market, Real tarafından  
işletilmektedir.



## Real Hipermarket Binası, İstanbul'un gelişim bölgelerinden birinde konforlu alışveriş imkanı sunuyor.

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

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

<b>Lokasyon</b>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi
<b>Proje alanı</b>	109 parsel
<b>Kapalı alan</b>	53.479 m <sup>2</sup>
<b>Açılış Tarihi</b>	2007
<b>Ekspertiz Değeri</b>	72.500.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	4.145.098 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam</b>	
<b>Kira Gelirlerine Oranı</b>	%4

## Sirkeci Banka Hizmet Binası

Geleneksel iş ve ticaret merkezi Sirkeci'deki hizmet binası yüksek ticari potansiyele sahiptir.



İstanbul'un geleneksel ticaret ve iş merkezi Sirkeci'de yer alan 6 katlı, 4.170 m<sup>2</sup>'lik ofis binası, yüksek ticari potansiyeliyle ön plana çıkmaktadır.

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

<b>Lokasyon</b>	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Sirkeci Semt
<b>Kiralanabilir Alan</b>	4.170 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	2008
<b>Ekspertiz Değeri</b>	27.600.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	2.426.518 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam</b>	
<b>Kira Gelirlerine Oranı</b>	%2,4
<b>Doluluk Oranı</b>	%100
<b>Kiracı Sayısı</b>	1
<b>Kira Sözleşmelerinin</b>	
<b>Ortalama Süresi</b>	15 yıl

## Güneşli Operasyon Hizmet Binası

T. İş Bankası  
operasyonlarının  
beyni.





## 15 yıl süre ile T. İş Bankası'na kiralanılan bina, İstanbul Atatürk Havalimanı'na sadece 6 km. uzaklıktadır.

İstanbul Atatürk Havalimanı'ndan sadece 6 km. uzaklıkta yer alan 5 katlı, 20.805 m<sup>2</sup>'lik bina 15 yıl süreyle T.İş Bankası'na kiralanmıştır. Bina halihazırda T. İş Bankası tarafından Operasyon Hizmet Binası olarak kullanılmaktadır.

<b>Lokasyon</b>	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Semt
<b>Kiralanabilir Alan</b>	20.805 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	2008
<b>Ekspertiz Değeri (TL)</b>	39.000.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	4.152.267 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam</b>	
<b>Kira Gelirlerine Oranı</b>	%4
<b>Doluluk Oranı</b>	%100
<b>Kiracı Sayısı</b>	1
<b>Kira Sözleşmelerinin</b>	
<b>Ortalama Süresi</b>	15 yıl

## İstanbul Esenyurt 110 no'lu Parsel (Marmara Park AVM)

Avrupa'nın en büyük  
AVM'lerinden biri.



## İstanbul'un ilk galaksi temalı AVM'si olacak olan Marmara Park'ın açılışının 2012-2013'te gerçekleşmesi planlanmaktadır.

110 no'lu parselde kayıtlı taşınmazın üst hakkı, ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'ye devredilmiş olup, arsa üzerinde, adı geçen ortaklık tarafından "bölgesel alışveriş merkezi" projesi geliştirilecektir. Üst hakkı devrine ilişkin yapılan anlaşma kapsamında yıllık yaklaşık 5 milyon Dolar tutarında "üst hakkı kira geliri" tahakkuku yapılmaktadır.

Arsanın üzerinde inşaatı devam eden Marmara Park AVM, Avrupa'nın en büyük AVM'lerinden biri olarak yaklaşık 100.000 m<sup>2</sup> brüt kiralanabilir alan ve ortalama 4.000 araçlık otopark kapasitesi ile inşa edilmektedir.

İstanbul'un ilk galaksi temalı AVM'si olacak olan Marmara Park, 250'den fazla mağaza, dev bir hipermarket, bir yapı market, büyük bir elektronik mağazası, sinema, eğlence parkı ve hazır giyim mağazalarına evsahipliği edecektir.

Mevcut çekim alanında yaklaşık 4 milyon kişinin ikamet ettiği Marmara Park'ın açılışının 2012-2013'te gerçekleşmesi planlanmaktadır.

<b>Lokasyon</b>	Esenyurt
<b>Brüt Alan</b>	62.343,69 m <sup>2</sup>
<b>Ekspertiz Değeri (TL)</b>	79.250.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç )</b>	9.256.679 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam</b>	
<b>Kira Gelirlerine Oranı</b>	%9

## Lykia Lodge Kapadokya Otel

Kapadokya'da seçkin  
tatil, toplantı ve  
konaklama olanağı.



## Lykia Lodge, Kapadokya'nın eşsiz güzellikleri içinde dinlenme, eğlenme ve yöresel lezzetlerle buluşma seçenekleri sunuyor.

Uluslararası turizmin cazibe noktalarından olan Kapadokya'da bulunan Lykia Lodge Kapadokya Otel 146 oda ve 291 yatak kapasiteli ve 4 yıldızlıdır.

Yörenin eşsiz ve büyüleyici atmosferini, konforla bütünleştiren Lykia Lodge bölgenin coğrafi yapısını yansıtan mimarisiyle seçkinleşmektedir.

2011 yılı içinde otel odalarında ve genel alanlarda yenileme çalışmaları devam etmiş, yeni konsept ile odaların teşrifi yapılmıştır.

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

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

Lykia Lodge, mevcut işletmecisi Silkar Turizm'e 12 yıllığına kiralanmıştır.

<b>Lokasyon</b>	Uçhisar, Nevşehir
<b>Kapalı Alan</b>	28.827 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	2010
<b>Ekspertiz Değeri</b>	18.250.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	1.359.407 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</b>	%1,3

## Club Magic Life Kemer Imperial Otel

Konforlu odalar,  
zengin bar ve restoran  
seçenekleri ve farklı  
aktiviteler.



## Club Magic Life Kemer Imperial Otel, Kemer'in doğal güzellikleri içinde, denize sıfır konumuyla eşsiz bir tatil olanağı sunuyor.

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

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

35.250 m<sup>2</sup>'lik bir alanda 168 oda, 40 süit, 6 apart villa ve 24 bungalov ile hizmet sunan Club Magic Life Kemer Imperial Otel toplam 576 yatak kapasitesine sahiptir. Otel, ilk yıl için KDV hariç 1,75 milyon Euro kira bedelinden başlamak üzere 10 yıl süre ile TUI bünyesinde olan Magic Life Der Club International Turizm Hizmetleri A.Ş.'ye kiralanmıştır.

<b>Lokasyon</b>	Kemer, Antalya
<b>Kapalı Alan</b>	17.822 m <sup>2</sup>
<b>Portföye Giriş Tarihi</b>	2010
<b>Ekspertiz Değeri</b>	44.450.000 TL
<b>2011 Kira Geliri (KDV Hariç)</b>	4.072.265 TL
<b>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</b>	%4

# Devam Eden Projeler, Planlanan Projeler ve Arsalar

## Devam Eden Projeler

- İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi
- İstanbul Taksim Ofis Projesi

## Planlanan Projeler

- İzmir Bayraklı Projesi
- İstanbul Tuzla Karma Proje (Teknoloji&Operasyon Merkezi - Ofis/Otel/Ticari Alan)
- Rusya Projesi

## Arsalar

- İstanbul 4. Levent'te İş Kuleleri önündeki arsa (7.613 m<sup>2</sup>),
- İstanbul Üsküdar arsası (32.081 m<sup>2</sup>)
- İstanbul Kartal arsası (77.327 m<sup>2</sup>)
- İstanbul Esenyurt-102 ve 103 no'lu parseller (747,3 m<sup>2</sup>)





İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi



İstanbul Tuzla Karma Proje  
(Teknoloji&Operasyon Merkezi - Ofis/Otel/Ticari Alan)



## Devam Eden Projeler

### İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi

İstanbul'un değerlenen ilçesi Tuzla'da 41.000 m<sup>2</sup> üzerinde inşaatına başlanan Çınarlı Bahçe Konut Projesi, 476 üniteden oluşmaktadır. Proje ile, aynı bölgede gerçekleştirilecek Teknoloji ve Operasyon Merkezi'nde çalışacak T. İş Bankası mensuplarının yanı sıra işyeri Tuzla ve çevresi olan kişilerin konut gereksinimlerinin karşılanması amaçlanmaktadır.

Her detayı incellekle planlanan, modern bir mimari anlayışla hayata geçirilecek Çınarlı Bahçe, sakinlerine "İstanbul'da Yeni Hayat"ın tüm güzelliklerini bir arada sunmaktadır. Az katlı bloklardan oluşan proje yeşil alanları suyla buluşturan zengin peyzaj tasarımı ve koruma altına alınan kuru alanı ile sakinlerine nefes alacakları bir ortam sağlamaktadır.

E-5 Karayoluna ve yeni yapılacak Tuzla Marina projesine yaklaşık 3 km. mesafede konumlanacak konut projesi yüksek standartlarda,

donanımlı ve özgün bir mimariye sahip olacaktır. Proje kapsamında fark yaratan bir diğer unsur da site içinde yer alacak Feyziye Mektepleri Vakfı Özel Çınarlı Bahçe Işık Anaokulu olarak öne çıkmaktadır.

Yükleniciliğini Mesa Mesken Sanayii A.Ş.'nin üstlendiği, satışına 2011 Ekim ayı sonunda başlanan Çınarlı Bahçe projesindeki dairelerin teslim tarihinin ise Ağustos 2013 olacağı öngörülmektedir. 27 Aralık 2011 tarihinde yetkililerin ve çok sayıda basın mensubunun katılımıyla temel atma töreni yapılmıştır. Satışlarına halen devam edilen projenin yıl sonu itibarıyla %68'i satılmıştır.



- Arsa Alanı: 40.983 m<sup>2</sup>
- Toplam Brüt Alan: 90.014 m<sup>2</sup>
- Tasarım ve Mimarlık: DS Mimarlık
- İnşaat Başlangıcı: 2011, Aralık
- Satış Başlangıcı: 2011, 4. Çeyrek
- Teslim: 2013, Ağustos



### Tuzla'da 3 projeye, 3 yılda 300 milyon dolar yatıracak

**İSTANBUL**, Tuzla'daki 476 ünitelik konut projesi Çınarlı Bahçe'nin temel atma töreni, Çınarlı Bahçe'nin İş Bankası için yapılacağı "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" ile AVİM, okul ve ofislerden oluşacak karma projeye atılıyor. Turgay Tates, "Tuzla'ya 3 yılda 300 milyon dolar yatıracak" dedi.

**İSTANBUL** (Tuzla) projesi (Mesa Mesken Sanayii A.Ş.) Tuzla'da bulunan Çınarlı Bahçe Konut Projesi'nin temel atma töreni, Çınarlı Bahçe'nin İş Bankası için yapılacağı "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" ile AVİM, okul ve ofislerden oluşacak karma projeye atılıyor. Turgay Tates, "Tuzla'ya 3 yılda 300 milyon dolar yatıracak" dedi.

**Tüketici daha temkinli olacak**  
TURGAY Tates, 2012 yılının sonuna kadar tüketici davranışlarının değişeceğini öngördü. "Tüketici son dönemde temkinli olacak" dedi. Tates, "Tüketici davranışlarının değişeceğini öngördü. Tüketici son dönemde temkinli olacak" dedi.

**İŞ GYO Tuzla'ya çıkarma yapıyor**  
İŞ GYO Tuzla'ya çıkarma yapıyor. İŞ GYO Tuzla'ya çıkarma yapıyor. İŞ GYO Tuzla'ya çıkarma yapıyor.

### Tuzla'ya 300 milyon dolar yatırıyor 5 bin İş Bankası çalışanı taşınıyor

**TUZLA**'ya 300 milyon dolar yatırıyor 5 bin İş Bankası çalışanı taşınıyor. İş Bankası çalışanları Tuzla'ya taşınıyor.

**Konutların yüzde 27'sini banka personeli alacak**  
Konutların yüzde 27'sini banka personeli alacak. Konutların yüzde 27'sini banka personeli alacak.

**Çınarlı Bahçe projesi**  
Çınarlı Bahçe projesi. Çınarlı Bahçe projesi.

### 100 milyon lirası gelir hedefleniyor

**100 milyon lirası gelir hedefleniyor**. 100 milyon lirası gelir hedefleniyor.

**İş GYO, Tuzla'da konuta hızlı girdi**  
İş GYO, Tuzla'da konuta hızlı girdi. İş GYO, Tuzla'da konuta hızlı girdi.

**Çınarlı Bahçe projesi**  
Çınarlı Bahçe projesi. Çınarlı Bahçe projesi.

Yatırım stratejimizi,  
riski rasyonel bir  
biçimde dağıtarak  
ve portföyümüzü  
çeşitlendirerek hayata  
geçirmekteyiz.

### İstanbul Taksim Ofis Projesi

İstanbul sahip olduğu ofis potansiyeli ile ülkemizdeki ofis piyasasının merkezi konumundadır. Şehirdeki ofis yerleşimi çoğunlukla "Merkezi İş Alanı" olarak belirlenen hat üzerinde konumlanmakla birlikte Taksim gibi her dönem talebin yüksek olduğu bölgeler de yeni ofis arzları için yüksek potansiyel barındırmaktadır. Özellikle modern ve yüksek standartlı ofis arzının düşük olduğu Taksim bölgesinde karşılanması gereken bir talep oluşmaktadır. Bu doğrultuda bölgedeki yüksek potansiyeli göz önünde bulundurarak Şirket, İstanbul, Taksim'de toplam 578,72 m<sup>2</sup> arsa alanı olan merkezi konumlu bir taşınmazı satın almıştır. Bölgedeki 1. Sınıf ofis açığının değerlendirilmesi amacıyla da Cumhuriyet ile Lamartin Caddelerinin kesişiminde yer alan bu taşınmaz yıkılmış, yerine 1. Sınıf ofis projesi geliştirmek üzere inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Söz konusu proje kapsamında kiralanacak

olan 1. Sınıf ofislerden yıllık olarak yaklaşık 1,13 milyon Dolar kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir. Kiralama çalışmalarına başlanan projenin, geliştirme sürecinin sonunda %100 doluluk oranı ile faaliyete geçmesi beklenmektedir.

Projeye; eski binanın yıkımının tamamlanmasının ardından 2011 yılı sonu itibarıyla başlamıştır. Geliştirme sürecinin azami 1,5 yıl olacağı öngörülen projenin, merkezi lokasyonu ve kendine özgü mimarisiyle bulunduğu bölgenin sembol binalarından biri olması hedeflenmektedir.

- Arsa Alanı: 578,72 m<sup>2</sup>
- Toplam Brüt Alan: 4.397 m<sup>2</sup>
- Toplam Kiralanabilir Alan: 3.184 m<sup>2</sup>
- Tasarım ve Mimarlık: PEMA Mimarlık
- İnşaat Başlangıcı: 2011 - Aralık
- Kiralama Başlangıcı: 2012 - 1. Çeyrek
- Teslim: 2013 - 1. Çeyrek

## Planlanan Projeler

### İstanbul Tuzla Karma Proje (Teknoloji&Operasyon Merkezi/ Ticari Alan/Ofis/Otel)

İş GYO 26 Kasım 2010 tarihinde İstanbul, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi'nde 42.114,39 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (I) ve 20.375,87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (II) arsaları üzerinde proje geliştirmek amacıyla 53,6 milyon TL bedel karşılığında satın almıştır. I No'lu arsanın üzerinde geliştirilmesi planlanan proje, T. İş Bankası'nın ihtiyaç

programı kapsamında toplam 30 ayda tamamlanacak bir "Teknoloji ve Operasyon Merkezi"dir. T. İş Bankası ile 25 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Toplam geliştirme maliyeti üzerinden hesaplanacak kira getirisinin ise yaklaşık %10,5 olması beklenmektedir. II No'lu arsada ise çeşitli ticari ünitelerin bulunacağı tamamlayıcı nitelikte bir karma proje gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

İstanbul'un doğu sınırı olan Tuzla ilçesinde yer alan proje kurumsal

çevre ile kamusal alan dışındaki bağlanabilirlik olanağını kullanırken, tüm fonksiyonel disiplinlerin verimliliğinden yararlanan 21. yüzyılın kampüs planı oluşturma arzusunun bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Son dönemlerde birçok firmanın merkezini ve operasyon bölümlerini Tuzla ve çevresine taşımaya başlamış olması bölgenin gelişiminde önemli rol oynamakta ve bölgeyi bir cazibe merkezine dönüştürmektedir. Bu doğrultuda projemizin de sahip olduğu başarılı, modern ve verimli yapı donanımları ile Tuzla'nın gelişimine öncülük edeceği düşünülmektedir.

Proje iki parsel üzerinde geliştirilecek olup; bir parselde T. İş Bankası Operasyon Merkezi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve konaklama alanı, bitişik konumdaki küçük parselde ise 1. Sınıf ofis binaları, otel ve alışveriş alanı bulunacaktır. İki parsel arasındaki faaliyetlerin süreklilik oluşturması amacıyla çalışanlar ve ziyaretçiler için buluşma alanı niteliğinde tek bir merkezi plaza alanı oluşturulacaktır.

### TEKNOLOJİ ve OPERASYON MERKEZİ

- Arsa Alanı: 44.395 m<sup>2</sup>
- Toplam Brüt Alan: 173.250 m<sup>2</sup>

### TİCARET MERKEZİ

- Arsa Alanı: 21.305 m<sup>2</sup>
- Toplam Brüt Alan: 93.484 m<sup>2</sup>

- Tasarım ve Mimarlık: SOM (Skidmore Owings Merrill LLP) Design Grup
- İnşaat Başlangıcı: 2012
- Kiralama Başlangıcı: 2012, 2. Çeyrek
- Teslim: 2014, 3. Çeyrek

### İzmir Bayraklı Projesi

İzmir'in geliştirmekte olan bölgelerinden Bayraklı'da gerçekleştirilecek karma proje 18.392 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlanacaktır. Yaklaşık 30.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip olacak yarı kapalı alışveriş merkezi ve yaklaşık 28.000 m<sup>2</sup>'lik satış alanına sahip olacak konut blokları ile İzmir halkına Emre Arolat'ın mimarisıyla özgün bir yaşam alanı sunacaktır.

Projenin yatırım değerinin ise yaklaşık 150 milyon Dolar olacağı öngörülmektedir. Bayraklı'daki Adliye Sarayı'nın güneyinde, Ankara Caddesi'ne cepheli 18.392 m<sup>2</sup>'lik alanda gerçekleştirilecek olan projenin lokasyonu, kentin dört ana karayolu koridorunun kesiştiği, çok önemli bir nokta olma özelliği taşımaktadır. Yeni kent merkezi olarak ifade edilen bölgedeki proje, şehrin iki önemli merkezi durumundaki Karşıyaka ve Konak arasında kurulan bir köprü niteliğinde olacaktır.

Yeni yapılanan ve gelişime açık bir alanda konumlanan proje, 2 adet kuleyi (konut/home-ofis) ve AVM'yi bir arada buldurması ile farklı ihtiyaçlara çözüm sunmaktadır.

Projenin 45-29 katlı konut ve home-ofis bölümlerinde ise 85 metrekareden 410 metrekareye kadar 16 farklı tipte toplam 176 ünite yer almaktadır. İş GYO, İzmir Projesi'nin kalitesi, özgün mimari yapısı, sahip olduğu yeşil alanları ve canlı körfez manzarası ile yüksek yatırım değeri olacak bir proje olarak ön plana çıkması beklenmektedir.

- Arsa Alanı: 122.561 m<sup>2</sup>
- Toplam Brüt Alan: 18.392 m<sup>2</sup>
- Tasarım ve Mimarlık: Emre Arolat Mimarlık
- İnşaat Başlangıcı: 2012
- Satış Başlangıcı: 2012
- Teslim: 2014

### Rusya Projesi

Geçtiğimiz yıl turizm ve otel sektöründeki etkinliğini portföyüne dâhil ettiği iki otel yatırımı ile artıran Şirket, aynı sektörün yurt dışındaki potansiyelini de değerlendirmek üzere proje araştırmalarına devam etmiştir. Bu bağlamda, yurt dışında yatırım yapmak suretiyle, portföy çeşitliliğini ve portföy getirisini artırmak üzere Rusya Federasyonu sınırları içerisinde gerçekleştirilebilecek otel ve diğer ticari yatırımlara ilişkin iş birliği olanaklarının tespiti ve değerlendirilmesi amacıyla, 1998 yılından itibaren Rusya'da inşaat sektöründe faaliyet gösteren Kayı Holding A.Ş. ile yılın ilk çeyreğinde görüşmelere başlanmış ve söz konusu görüşmeler neticesinde Kayı Holding A.Ş. ile yılın ikinci çeyreğinde "Hissedarlık Sözleşmesi" imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme çerçevesinde, Rusya Federasyonu sınırları içerisinde geliştirilecek gayrimenkul projelerine yatırım yapılması amacıyla, Kayı Holding A.Ş. ile birlikte "Nest in Globe (NIG) B.V (Limited Şirket)" unvanı altında Hollanda'da bir şirket kurulmuş ve sermayesinin %50'sine kurucu ortak sıfatıyla iştirak edilmiştir. Ortak yatırıma ilişkin çalışmalara devam edilmektedir. Şirket'in bu girişimi, yurt dışındaki yatırım faaliyetlerinin ilki olması açısından büyük önem taşımakta ve İş GYO olarak ülke sınırlarının yanı sıra fırsatların olduğu tüm bölgelerde yatırımcı olarak var olma isteğini de göstermektedir.

## Kâr Dağıtım Politikası

Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur;

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

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

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

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

## Kâr Dağıtım Tablosu

Şirket'in, SPK'nın Seri:XI No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2011 tarihli mali tablolarında net dönem karı 66.953.531-TL; Vergi Usul Kanununa göre tutulan yasal kayıtlarda ise 58.331.846,14 TL'dir.

SPK mevzuatına ve Şirket Kar Dağıtım Politikasına uygun olarak hazırlanmış olan ve Ana Sözleşmenin "Karın Dağıtılması ve İhtiyat Akçesi" ile ilgili 30. maddesi gereği safi karın 30.000.000-TL tutarında nakit olarak aşağıda gösterilen şekilde dağıtılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına, Genel Kurul'da alınacak karara göre temettü ödenmesine 29 Mart 2012 Perşembe günü başlanmasına, karar verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2011 Yılı Kar Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		600.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		18.400.021,07	
Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi:		Kâr dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre
3.	Dönem Kârı	67.084.217,00	58.331.846,14
4.	Ödenecek Vergiler (-)	130.686,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	66.953.531,00	58.331.846,14
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	2.916.592,31	2.916.592,31
8.	<b>NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)</b>	64.036.938,69	55.415.253,83
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	30.000,00	
10.	<b>Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı</b>	64.066.938,69	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	30.000.000,00	
	- Nakit	30.000.000,00	
	- Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	30.000.000,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb. ne Temettü	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	
18.	Özel Yedekler	0,00	
19.	<b>OLAĞANÜSTÜ YEDEK</b>	34.036.938,69	25.415.253,83
20.	<b>Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar</b>	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Kârı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	42.857,14	0,05000	5,00
	B	29.957.142,86	0,05000	5,00
	TOPLAM	30.000.000,00		
NET (7)	A	42.857,14	0,05000	5,00
	B	29.957.142,86	0,05000	5,00
	TOPLAM	30.000.000,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		
30.000.000		46,83		

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Denetim Kurulu Raporu

#### Türk Ticaret Kanunu'nun Hükümleri Gereğince Hazırlanan Denetçiler Raporu

Ortaklığın Unvanı	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkezi	İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 Levent İstanbul
Kayıtlı Sermaye	2.000.000.000.-TL
Ödenmiş Sermaye	600.000.000.-TL
Faaliyet Konusu	Şirket, gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları ile gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

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

- Erdal İnceler
- Murat Doğan
- Şebnem Kurhan Ünlü

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

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

#### Ortaklık hesapları, defter ve belgeleri üzerinde yapılan incelemenin kapsamı, hangi tarihlerde inceleme yapıldığı ve varılan sonuç:

Yasal defterler ve belgeler üzerinde Haziran ve Aralık aylarında yapılan denetimler sonucunda kayıtlar ile uygunluğu görülmüştür.

#### Türk Ticaret Kanunu'nun 353. maddesi 1. fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince ortaklık veznesinde yapılan sayımların sayısı ve sonuçları:

2011 yılı içerisinde 2 kez yasaya uygun olarak vezne sayımı yapılmış olup; kaydi ve fiili kasa mevcudu eşit olarak tespit edilmiştir.

#### Türk Ticaret Kanunu'nun 353. maddesi 1. fıkrasının 4 numaralı bendi gereğince yapılan inceleme tarihleri ve sonuçları:

Kurulumuz her ay yapılan incelemeler sonucunda; her nev'i kıymetli evrakın mevcut olup olmadığını tahkik etmiş ve kayıtlarına uygunluğunu tespit etmiştir.

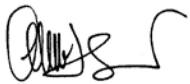
#### İntikal eden şikayet ve yolsuzluklar ve bunlar hakkında yapılan işlemler:

Herhangi bir şikayet veya yolsuzluk intikal etmemiştir.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** 01.01.2011 - 31.12.2011 dönemi hesap ve işlemlerini; Türk Ticaret Kanunu, Ortaklığın Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız.

Görüşümüze göre, içeriğini benimsediğimiz ekli 31.12.2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2011-31.12.2011 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta; karın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

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



Erdal İnceler

DENETÇİLER



Murat Doğan



Şebnem Kurhan Ünlü



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

#### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirket, 2011 yılında "Pay Sahipleri", "Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık", "Menfaat Sahipleri" ve "Yönetim Kurulu" ana başlıklarından oluşan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti göstermiş ve söz konusu ilkelerin Şirket içindeki uygulama alanlarını daha da iyileştirmek üzere yıl içinde de çalışmalarına devam etmiştir.

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

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

### BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

#### 2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

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

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

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

Yetkili Kişi	Telefon Numarası	E-Posta Adresi
Ayşegül Şahin Kocameşe Müdür	0212-325 23 50 Dâhili: 204	investorrelations@isgyo.com.tr
Mine Kurt Yönetmen	0212-325 23 50 Dâhili: 209	
Sercan Şafak Uzman Yardımcısı	0212-325 23 50 Dâhili: 239	

Mevcut portföyünün yanı sıra, geliştirmekte olduğu projeler nedeniyle önemli büyüme potansiyeli barındıran Şirket'e, 2011 yılı içerisinde de gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların ilgileri devam etmiştir. Yıl içerisinde kurumsal ve bireysel yatırımcıların yanı sıra yatırım şirketlerinin portföy yöneticileri ve analistleri ile şirket merkezlerinde birebir toplantılar yapılmış ve bu kapsamda 100'e yakın kişi ile görüşülmüştür. Şirket merkezinde yapılan birebir toplantıların yanı sıra, ikisi yurt içi olmak üzere toplam 7 adet yatırımcı konferansına katılım gösterilmiştir. Şirket merkezinde ve yurt dışında yapılan yatırımcı toplantılarına ek olarak; gelen talepler doğrultusunda telekonferans görüşmeler ve portföydeki gayrimenkulleri tanıtmak üzere geziler düzenlenmiştir.

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

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine ulaşan, yaklaşık 200 adet bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri ve sorular mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %80'i kurumsal yatırımcılardan gelirken, geriye kalan %20'lik bölüm ise bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmuştur.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Gerek yatırımcı toplantılarında sorulan sorular gerekse Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine gelen bilgi talepleri; Şirket'in finansal tabloları, kira gelirleri, projeleri, geleceğe ilişkin stratejileri ve kar dağıtım politikası üzerinde yoğunlaşmaktadır. Projelere ilişkin merak edilen hususların başında ise, projelerin yasal izin sürecindeki gelişmeler, inşaatların başlama zamanı ve özellikle satışı başlayan projelerin gelir projeksiyonları ve satış performansları gelmektedir. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplarla ilişkin gerekli kayıtlar, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından düzenli olarak tutulmaktadır.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ve KAP aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Bunun yanı sıra, Şirket internet sitesinde güncellemeye açık olan bölümler, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

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

Yıl içerisinde, SPK'nın Seri:IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"i 30.12.2011 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Tebliğ ile payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, ilkelerde yer alan bazı maddelere uymakla yükümlü kılınmışlardır. Bu kapsamda, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, yayımlanan Tebliğ ve eki olan Kurumsal Yönetim İlkelerini pay sahipliği haklarının kullanımı açısından analiz etmiş ve uyum konusunda gerekli çalışmaları başlatmıştır.

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

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

Ana sözleşmemizde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Şirket'te, dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

#### 4. Genel Kurul Bilgileri

2010 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 25 Mart 2011 tarihinde, %55,62'si asaleten, %5,36'sı vekâleten olmak üzere %60,98 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davetler, gündemler ve vekâletname örnekleri ulusal iki gazetede yayımlanmış ve internet sitesine konuya ilişkin bilgi konulmuştur. 2010 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesine sunulmuş ve ayrıca talepte bulunan yatırımcıların adresine gönderilmiştir. Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı ve hazırlanmış cetveli Şirket internet sitesine konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi ve bazı gündem maddelerinin içeriğine ilişkin belirsizliklerin ortadan kaldırılması için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmış ve vekaletname örneği, gündem ve davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine yerleştirilmiştir.

Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin Tebliği esas alınmakla birlikte, toplantıya maksimum katılımı sağlamak amacıyla, toplantı giriş kartı almak için Tebliğde yer alan bir haftalık başvuru

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

süresini geçiren pay sahiplerine de giriş kartı temin edilmiştir. Toplantı öncesinde, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, genel kurul toplantısında kullanılacak toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü ve Şirket Kâr Dağıtım Politikası hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.

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

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

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

### 5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

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

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

### 6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur;

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

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

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

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

### 7. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

#### BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

##### 8. Şirket Bilgilendirme Politikası

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

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

2011 yılı içinde gerek Şirket'e gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında gerekse kamuyu aydınlatma kapsamındaki tüm faaliyetlerde Şirket Bilgilendirme Politikasında yer alan esaslara göre hareket edilmiştir.

##### 9. Özel Durum Açıklamaları

2011 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 24 (yirmi dört) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Dönem içinde, özel durum açıklamaları zamanında yapıldığından, SPK tarafından herhangi bir yaptırım uygulanmamıştır.

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

##### 10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

##### 11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirket'te gerçek kişi nihai hâkim pay sahibi bulunmamaktadır.

31.12.2011	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T. İş Bankası	253.409.693	42,2
Diğer	346.590.307	57,8
<b>Toplam</b>	<b>600.000.000</b>	<b>100,0</b>

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

#### Yönetim Kurulu Üyeleri:

Aydın Süha Önder	Yönetim Kurulu Başkanı
Ali Cüneyt Demren	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız)
Ali Sözen	Yönetim Kurulu Üyesi
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi
Hulusi Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

#### Denetim Kurulu Üyeleri:

Erdal İnceler	Denetim Kurulu Üyesi
Murat Doğan	Denetim Kurulu Üyesi
Şebnem Kurhan Ünlü	Denetim Kurulu Üyesi

#### Üst Yönetim

Turgay Tanes	Genel Müdür
Hülya Demir	Genel Müdür Yardımcısı
T. Aydan Ormancı	Genel Müdür Yardımcısı
Tuğrul Gürdal	Mali ve İdari İşler Müdürü
Bülent Otuz	Proje Uygulama Müdürü
Av. Pınar Ersin Kollu	Müşavir - Hukuk Müşavirliği & İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü
Ayşegül Şahin Kocameşe	Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürü
Ömer Barlas Ülkü	İç Denetim ve Kontrol Müdürü
Gökhan Temel	Proje Uygulama Müdürü
Gülfem Sena Tandoğan	Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürü
Kaan Özsoy	Proje Uygulama Müdür Yardımcısı
Özlem Yılmaz	Proje Uygulama Müdür Yardımcısı
Merter Gürgün	Yatırım ve Proje Geliştirme Müdür Yardımcısı
Nergiz Güler	Mali ve İdari İşler Müdür Yardımcısı

## BÖLÜM III-MENFAAT SAHİPLERİ

### 13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

### 14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

#### 15. İnsan Kaynakları Politikası

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

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

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

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

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

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket Personel Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanlarımızın bilgisine sunulmuştur. Personel ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu yönetmelik çerçevesinde İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nün bünyesinde yürütülmektedir.

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

#### 16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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

#### 17. Sosyal Sorumluluk

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

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2011 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2011 yılında da; sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya, sanata ve spora destek vermeyi sürdürmüştür.

Ege Bölgesi turnuvasında güçlü rakiplerini geride bırakarak finale kadar yükselen ve Türkiye Şampiyonası'ndaki ilk 8 takım arasında yerini alan Konak Belediyesi U 17 Bayan Futbol Takımına sponsor olan İş GYO, sporun kadın-erkek, genç-yaşlı ayrımı yapılmaksızın tüm demografik kesimlerde yaygınlaşmasında destekleyici bir rol üstlenmiştir.

2011 yılında İş GYO'nun katkıda bulunduğu bir diğer proje ise 15 Aralık 2011 tarihinde Semaye Piyasası Kurulu ve GYODER tarafından düzenlenen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Olmak" konferansıdır. Bu konferans ile GYO'ların sektör ve ülke açısından öneminin yanı sıra şeffaf, halka açık ve kurumsal yapıya sahip olmanın önemi vurgulanmış, gayrimenkul sektörünün profesyonelleşmesinin önemine dikkat çekilmiş, sektörün sorunları tartışılmıştır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Şirket, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde Afrika kıtasının doğusunda yaşanan kuraklık afetinden zarar gören afetzedeler için düzenlenen yardım kampanyası kapsamında Somali'ye 30.000 TL tutarında bağışta bulunmuştur.

İş GYO bunların yanı sıra portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere, vakıflara ücretsiz olarak stand açma, tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır.

### BÖLÜM IV-YÖNETİM KURULU

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

##### Yönetim Kurulu Üyeleri:

Aydın Süha Önder, Yönetim Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan  
Ali Cüneyt Demren, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İcracı Olmayan, Bağımsız  
Ali Sözen, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan  
Kemal Şahin, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan  
Hulusi Cemal Karaoğlu, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız

##### Üst Yönetim:

Turgay Tanes, Genel Müdür

Yönetim Kurulu üyelerimizin ikisi, istihdam, sermaye veya ticari anlamda stratejik ortak T. İş Bankası'ndan ve Şirket'in hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

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

#### 19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Kamuya açıklanan misyonu çerçevesinde çalışmalarına devam eden Şirket, kurulduğu günden bu yana akılcı yatırımlarıyla ve kaynaklarını etkin bir şekilde değerlendirerek istikrarlı büyümesini sürdürmektedir.

Şirket, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandırmayı hedeflediği için sektördeki değer arttırıcı fırsatların geçtiğimiz dönem içinde de takipçisi olmuştur.

#### 21. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirket'te, risk yönetimi ile iç denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi faaliyetleri risk yönetimi birimi ve personeli tarafından, iç kontrol faaliyetleri ise iç denetim ve kontrol birimi ve personeli tarafından yürütülmektedir.

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

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

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

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

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

#### 22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

#### 23. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

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



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

#### 24. Şirket'le Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

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

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

#### 25. Etik Kurallar

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

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

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

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

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

#### 27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 25 Mart 2011 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 3.000 TL, denetçilere ise net 1.800 TL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir.

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



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

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

## İçindekiler

---

Bağımsız denetim raporu	95
Konsolide finansal durum tablosu	96
Konsolide gelir tablosu	98
Konsolide kapsamlı gelir tablosu	99
Konsolide özkaynak değişim tablosu	100
Konsolide nakit akışları tablosu	101
<b>Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar</b>	
1 Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu	102
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	103
3 Müşterek kontrol edilen ortaklıklar	117
4 Bölümlere göre raporlama	117
5 Nakit ve nakit benzerleri	121
6 Finansal yatırımlar	122
7 Finansal borçlar	123
8 Ticari alacaklar ve borçlar	124
9 Diğer alacaklar ve borçlar	124
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	125
11 Maddi duran varlıklar	131
12 Maddi olmayan duran varlıklar	132
13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	133
14 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	134
15 Diğer varlıklar ve yükümlülükler	135
16 Özkaynaklar	136
17 Satışlar ve satışların maliyeti	138
18 Genel yönetim giderleri	139
19 Niteliklerine göre giderler	139
20 Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler	139
21 Finansal gelirler	140
22 Finansal giderler	140
23 Vergi varlık ve yükümlülükleri	140
24 Hisse başına kazanç	141
25 İlişkili taraf açıklamaları	142
26 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	147
27 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	157
28 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	159

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklıkları Bağımsız Denetim 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 denetlemiş 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, geçeceği 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 geçeceği 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

## 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>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>134.570.092</b>	<b>90.237.745</b>
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
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.026.451.690</b>	<b>1.006.003.951</b>
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
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.161.021.782</b>	<b>1.096.241.696</b>

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.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>16.608.411</b>	<b>21.585.635</b>
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
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler	25	<i>448.738</i>	<i>414.438</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	<i>4.062.046</i>	<i>10.311.960</i>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>109.941.019</b>	<b>84.635.088</b>
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
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.034.472.352</b>	<b>990.020.973</b>
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
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.161.021.782</b>	<b>1.096.241.696</b>

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.)

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

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
<b>Net dönem karı</b>	<b>66.953.531</b>	<b>60.918.265</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>	(2.152)	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>66.951.379</b>	<b>60.918.265</b>
Toplam kapsamlı gelirlerden hisse başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	<b>0,1116</b>	<b>0,1015</b>

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
<b>1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	450.000.000	240.146.090	423.981	8.579.211	-	60.299.202	192.154.224	951.602.708
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>								
Net dönem karı	-	-	-	-	-	60.918.265	-	60.918.265
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kapsamlı gelir toplamı</b>	-	-	-	-	-	<b>60.918.265</b>	-	<b>60.918.265</b>
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)
<b>31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>450.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>11.015.848</b>	-	<b>60.918.265</b>	<b>227.516.789</b>	<b>990.020.973</b>
<b>1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	450.000.000	240.146.090	423.981	11.015.848	-	60.918.265	227.516.789	990.020.973
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>								
Net dönem karı	-	-	-	-	-	66.953.531	-	66.953.531
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kapsamlı gelir toplamı</b>	-	-	-	-	-	<b>66.953.531</b>	-	<b>66.953.531</b>
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)
<b>31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>600.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>13.554.165</b>	<b>(2.152)</b>	<b>66.953.531</b>	<b>113.396.737</b>	<b>1.034.472.352</b>

İlişkikteki 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.)

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2010
<b>A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</b>			
<b>Net dönem karı</b>		<b>66.953.531</b>	<b>60.918.265</b>
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
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>79.695.720</b>	<b>66.727.840</b>
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)
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>78.251.505</b>	<b>72.194.141</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
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
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(22.835.654)</b>	<b>(141.240.710)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Temettü ödemesi	16	(22.500.000)	(22.500.000)
Finansal borçlardaki artış		2.943.878	49.742.389
<b>Ödenen faiz</b>		<b>(2.802.328)</b>	<b>(459.113)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan (faaliyetlerinde kullanılan) net nakit</b>		<b>(22.358.450)</b>	<b>26.783.276</b>
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		-	-
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)</b>		<b>33.057.401</b>	<b>(42.263.293)</b>
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		73.147.170	115.410.463
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>106.204.571</b>	<b>73.147.170</b>

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'dir. ("İş Bankası"). 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 iştigal 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 ilişkitedeki konsolide finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmî 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 Resmî 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'nca 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 çevrilmiştir. 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 / tediyelerinden 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 çevrim farkları olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 2.152 TL (31 Aralık 2010: Yoktur) tutarındaki yabancı para çevrim 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") yayınladığı 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 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)

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

TFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar" ve TFRS 11 "Müşterek 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*

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

###### *Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler*

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

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

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



## 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 muhasebeleştirilmektedir.

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 arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda 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 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

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 alacanın 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 azalırsa 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 düşüldükten 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 değerlenmekte 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 bağlı 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 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)

##### 2.5.10 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 zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi 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 kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

## 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)

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

###### Kanyon

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem 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 yapılacağı tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolarla yansıtılmaktadırlar. 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 durumda Şirket

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

##### Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

##### Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar, Grup'un aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. 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 temettüleri, 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:

<b>Kanyon</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
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)
<b>Net varlıklar</b>	<b>2.612.742</b>	<b>2.591.475</b>

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

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

<b>Nest in Globe</b>	<b>7 Temmuz - 31 Aralık 2011</b>
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 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	Mallımarine 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 Sirketi	İş Bankası Kapadokya Otel	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemur Imperial Otel	Kanyon Yönetim İ.Ş. Ltd. Şti	Nest in Globe	Diger Gayrimenkul Eliminasyon	Toplam	
<b>31 Aralık 2011</b>																			
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	1.359.407	4.072.265	-	-	-	(2.130.168)	91.355.973	
Üst Hakk Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.256.679	-	-	-	-	-	-	-	-	9.256.679
Aldat ve Hizmet Gelirleri	-	603.929	-	-	-	-	-	-	181.269	-	-	-	-	-	25.642.912	-	(3.701.259)	22.726.851	
Diger Gelirler	-	9.963	-	-	-	-	-	-	49.888	-	-	-	-	-	92.858	-	-	152.709	
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>7.240.478</b>	<b>31.382.340</b>	<b>7.138.683</b>	<b>3.385.277</b>	<b>497.163</b>	<b>3.008.240</b>	<b>2.533.305</b>	<b>1.267.127</b>	<b>21.723.022</b>	<b>13.401.777</b>	<b>4.152.267</b>	<b>1.359.407</b>	<b>4.072.265</b>	<b>25.735.770</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.831.427)</b>	<b>123.492.212</b>	
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	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	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	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)	-	-	-	(1.858.152)	(2.427.014)	(1.858.152)	(68.458)	-	-	-	-	(1.231.619)	(11.245.495)	
Diger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	534.266	534.266	
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(645.461)</b>	<b>8.920.189</b>	<b>3.417.865</b>	<b>680.897</b>	<b>(82.678)</b>	<b>432.644</b>	<b>376.683</b>	<b>202.086</b>	<b>11.125.080</b>	<b>1.689.005</b>	<b>(946.251)</b>	<b>785.337</b>	<b>630.011</b>	<b>1.320.442</b>	<b>23.562.767</b>	<b>-</b>	<b>(323.872)</b>	<b>(5.828.105)</b>	<b>45.316.639</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>7.885.939</b>	<b>22.462.151</b>	<b>3.720.818</b>	<b>2.704.380</b>	<b>579.841</b>	<b>2.575.596</b>	<b>2.156.622</b>	<b>1.065.041</b>	<b>10.597.942</b>	<b>11.712.772</b>	<b>5.098.518</b>	<b>1.641.181</b>	<b>729.396</b>	<b>2.751.823</b>	<b>2.173.003</b>	<b>-</b>	<b>323.872</b>	<b>(3.322)</b>	<b>78.175.573</b>
<b>Sermaye yatırımları</b>	<b>118.658</b>	<b>133.303</b>	<b>155.489</b>	<b>141.276</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.849.121</b>	<b>-</b>	<b>3.450</b>	<b>-</b>	<b>3.945.999</b>	<b>1.131.394</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.740.526</b>	<b>-</b>	<b>33.219.216</b>

## 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 Kuleleri Kompleksi	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Maslak Petrol Otel	Mallarmine Alişveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Ankara Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Hipermarket İstanbul Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Kanyon Yönetim İşi. Ltd. Şti	Nest in Globe	Difer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam	
<b>31 Aralık 2010</b>																			
<b>Satış Gelirleri</b>																			
Kira Geliri	6.656.405	27.377.364	5.984.365	4.417.60	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	
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>6.656.405</b>	<b>28.010.940</b>	<b>5.984.365</b>	<b>442.351</b>	<b>2.771.422</b>	<b>2.333.875</b>	<b>1.167.375</b>	<b>18.784.720</b>	<b>10.681.866</b>	<b>3.650.252</b>	<b>2.098.895</b>	<b>253.416</b>	<b>-</b>	<b>20.387.480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.807.589)</b>	<b>95.536.298</b>	
<b>Amortisman giderleri</b>	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	121.907	234.789	90.036	-	-	-	22.991.671	
Siyorfa giderleri	35.557	944.412	81.462	58.305	11.685	32.159	10.829	9.356	351.374	213.250	75.880	4.135	5.134	52.726	-	12.192	-	1.933.890	
İşletme giderleri	-	616.302	-	-	455.869	-	-	7.235.127	160.495	9.471	-	-	-	18.097.267	-	-	(10.801.423)	15.773.108	
Vergi, resim ve harç giderleri	184.963	688.804	653.583	105.293	9.632	16.936	34.230	20.468	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 kalma-yan karışlıklar	(5.033.318)	-	-	(7.374.539)	(1.847.572)	-	-	(2.460.357)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.715.786)	
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.191	-	529.578	-	638.769	
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(1.468.987)</b>	<b>9.189.554</b>	<b>3.517.888</b>	<b>(6.080.202)</b>	<b>(1.012.814)</b>	<b>429.095</b>	<b>369.859</b>	<b>11.036.836</b>	<b>1.741.911</b>	<b>2.747.231</b>	<b>521.454</b>	<b>194.500</b>	<b>239.951</b>	<b>18.454.487</b>	<b>-</b>	<b>2.244.360</b>	<b>(10.801.423)</b>	<b>31.520.689</b>	
<b>Brüt Kar</b>	<b>8.125.392</b>	<b>18.821.386</b>	<b>2.466.477</b>	<b>9.200.727</b>	<b>1.455.165</b>	<b>2.342.327</b>	<b>1.964.016</b>	<b>7.747.884</b>	<b>8.939.955</b>	<b>903.021</b>	<b>1.577.441</b>	<b>58.916</b>	<b>(239.951)</b>	<b>1.932.993</b>	<b>-</b>	<b>(2.244.360)</b>	<b>(6.166)</b>	<b>64.015.609</b>	
<b>Sermaye yatırımları</b>	<b>170.493</b>	<b>70.564</b>	<b>5.165.833</b>	<b>56.200</b>	<b>40.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>508.601</b>	<b>211.477</b>	<b>73.620</b>	<b>-</b>	<b>14.190.365</b>	<b>37.642.229</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91.197.083</b>	<b>-</b>	<b>149.326.465</b>	

## 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)

#### Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

<b>Satış gelirleri</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Bölüm gelirleri	129.323.639	106.343.887
Bölümler arası eliminasyonlar	(5.831.427)	(10.807.589)
<b>Satış gelirleri</b>	<b>123.492.212</b>	<b>95.536.298</b>
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Bölüm giderleri	51.144.744	42.322.112
Bölümler arası eliminasyonlar	(5.828.105)	(10.801.423)
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>45.316.639</b>	<b>31.520.689</b>
<b>Varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
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
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.161.021.782</b>	<b>1.096.241.696</b>
<b>Yükümlülükler</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Bölüm yükümlülükleri	125.802.703	105.656.366
Diğer yükümlülükler	746.727	564.357
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>126.549.430</b>	<b>106.220.723</b>

## 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.)

### 5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
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
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>106.690.380</b>	<b>73.198.883</b>
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(485.809)	(51.713)
<b>Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>106.204.571</b>	<b>73.147.170</b>

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

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2011
Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	
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
			<b>101.561.472</b>

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2010
Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	
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
			<b>71.748.627</b>

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

## 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.)

### 5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

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

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

### 6. Finansal yatırımlar

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
<b>Kısa vadeli finansal yatırımlar</b>		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	6.524.603	12.822.707
	<b>6.524.603</b>	<b>12.822.707</b>

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
<b>Uzun vadeli finansal yatırımlar</b>		
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 25)	707.099	-
	<b>707.099</b>	<b>-</b>

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>
<b>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</b>			
Özel sektör tahvil ve bonoları	5.630.733	5.813.317	5.813.317
Devlet tahvilleri	712.631	711.286	711.286
	<b>6.343.364</b>	<b>6.524.603</b>	<b>6.524.603</b>

<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>
<b>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</b>			
Devlet tahvilleri	12.292.458	12.822.707	12.822.707
	<b>12.292.458</b>	<b>12.822.707</b>	<b>12.822.707</b>



## 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:

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

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

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

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 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.)

### 8. Ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<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
	<b>3.184.092</b>	<b>1.796.405</b>
<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
	<b>2.932.872</b>	<b>3.358.806</b>

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:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
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	<b>(387.805)</b>	<b>(307.303)</b>

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

### 9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Diğer alacaklar</u> :		
Diğer kısa vadeli alacaklar	154.323	352.577
	<b>154.323</b>	<b>352.577</b>
<u>Diğer borçlar - kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	2.830.609	2.260.782
Diğer borçlar	123.149	67.157
	<b>2.953.758</b>	<b>2.327.939</b>
<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
	<b>58.495.299</b>	<b>36.148.687</b>

## 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.)

### 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.'ye ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatın gerçekleştirilecektir.

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	<b>31 Aralık 2011</b>		<b>31 Aralık 2010</b>	
	<b>Net defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>	<b>Net defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>				
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
<b>Toplam</b>	<b>1.024.268.228</b>	<b>1.628.583.000</b>	<b>1.004.459.189</b>	<b>1.419.357.186</b>

## 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
<b>Maliyet</b>					
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
<b>Toplam</b>	<b>1.196.692.383</b>	<b>33.219.216</b>	<b>(196.733)</b>	<b>10.883.414</b>	<b>1.240.598.280</b>

## 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	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
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
<b>Toplam</b>	<b>192.233.194</b>	<b>24.263.565</b>	<b>(166.707)</b>	<b>216.330.052</b>
<b>Net Kayıtlı Değer</b>	<b>1.004.459.189</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.024.268.228</b>

## 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 2010 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi
<b>Maliyet</b>					
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
<b>Toplam</b>	<b>1.034.080.418</b>	<b>149.326.465</b>	<b>-</b>	<b>13.285.500</b>	<b>1.196.692.383</b>

## 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 2010 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
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
<b>Toplam</b>	<b>169.331.558</b>	<b>22.901.636</b>	<b>-</b>	<b>192.233.194</b>
<b>Net Kayıtlı Değer</b>	<b>864.748.860</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.004.459.189</b>

## 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)

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 değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir.

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 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.)

### 11. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>					
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	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi</b>	<b>772.457</b>	<b>269.976</b>	<b>1.241.662</b>	<b>-</b>	<b>2.284.095</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>					
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	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi</b>	<b>257.086</b>	<b>122.736</b>	<b>854.463</b>	<b>-</b>	<b>1.234.285</b>
<b>31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>303.892</b>	<b>92.082</b>	<b>486.647</b>	<b>-</b>	<b>882.621</b>
<b>31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>515.371</b>	<b>147.240</b>	<b>387.199</b>	<b>-</b>	<b>1.049.810</b>
<b>Maliyet değeri</b>					
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)	-
<b>31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi</b>	<b>482.947</b>	<b>162.497</b>	<b>1.164.331</b>	<b>-</b>	<b>1.809.775</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>					
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)	-
<b>31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi</b>	<b>179.055</b>	<b>70.415</b>	<b>677.684</b>	<b>-</b>	<b>927.154</b>
<b>31 Aralık 2009 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>262.700</b>	<b>45.945</b>	<b>444.545</b>	<b>8.699</b>	<b>761.889</b>
<b>31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>303.892</b>	<b>92.082</b>	<b>486.647</b>	<b>-</b>	<b>882.621</b>

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
	-	-
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	1.603.167	1.603.167
Alımlar	206.444	206.444
<b>31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi</b>	<b>1.809.611</b>	<b>1.809.611</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	950.980	950.980
Dönem gideri	462.057	462.057
<b>31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi</b>	<b>1.413.037</b>	<b>1.413.037</b>
<b>31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>652.187</b>	<b>652.187</b>
<b>31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>396.574</b>	<b>396.574</b>
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	1.382.422	1.382.422
Alımlar	220.745	220.745
<b>31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi</b>	<b>1.603.167</b>	<b>1.603.167</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	510.491	510.491
Dönem gideri	440.489	440.489
<b>31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi</b>	<b>950.980</b>	<b>950.980</b>
<b>31 Aralık 2009 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>871.931</b>	<b>871.931</b>
<b>31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>652.187</b>	<b>652.187</b>

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
	<b>50.620</b>	<b>44.016</b>
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan teminatlar (*)	53.245.705	7.252.034
	<b>53.245.705</b>	<b>7.252.034</b>

(\*) 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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>273.761</b>	<b>225.620</b>

### 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
	<b>1.036.030.460</b>	<b>440.242.863</b>

## 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
	<b>187.327</b>	<b>86.333</b>
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	461.945	412.646
	<b>461.945</b>	<b>412.646</b>

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	<b>461.945</b>	<b>412.646</b>

## 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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
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
	<b>18.016.694</b>	<b>2.067.173</b>

#### Diğer duran varlıklar

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

#### Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
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
	<b>4.510.784</b>	<b>10.726.398</b>

#### Diğer uzun vadeli yükümlülükler

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

(\*) 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:

İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	(%)		(%)	
T.İş Bankası A.Ş.	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
<b>Tarihi değerle sermaye</b>	<b>100</b>	<b>600.000.000</b>	<b>100</b>	<b>450.000.000</b>
<b>Kanyon</b>				
Şirket	50	50.000	50	50.000
Eczacıbaşı Holding	50	50.000	50	50.000
<b>Tarihi değerle sermaye</b>	<b>100</b>	<b>100.000</b>	<b>100</b>	<b>100.000</b>
<b>Nest in Globe</b>				
Şirket	50	20.761	-	-
Kayı Holding	50	20.761	-	-
<b>Tarihi değerle sermaye</b>	<b>100</b>	<b>41.522</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 değerinde 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 değerinde 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 değerinde 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 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 (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

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

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

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

#### 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 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 (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:

	<b>Tutar</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>60.918.265</b>

#### 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

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2010</b>
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
	<b>123.492.212</b>	<b>95.536.298</b>

#### Satışların maliyeti

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2010</b>
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)
	<b>(45.316.639)</b>	<b>(31.520.689)</b>



## 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)
	<b>(9.533.953)</b>	<b>(7.097.285)</b>

### 19. Niteliklerine göre giderler

#### Personel ücret ve giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Genel yönetim giderleri	(4.524.397)	(3.824.473)
Satışların maliyeti	(313.630)	(276.601)
	<b>(4.838.027)</b>	<b>(4.101.074)</b>

#### Amortisman giderleri ve itfa payları

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Satışların maliyeti	(24.096.858)	(22.991.671)
Genel yönetim giderleri	(769.188)	(582.958)
	<b>(24.866.046)</b>	<b>(23.574.629)</b>

### 20. Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler

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

#### Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar

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

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 bonusu faiz gelirleri	276.391	798.532
Ters repo faiz gelirleri	45.308	13.090
	<b>31.873.353</b>	<b>16.688.116</b>

### 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)
	<b>(33.809.743)</b>	<b>(13.768.408)</b>

### 23. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

### **Vergi gideri:**

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

### **Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):**

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
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	<b>6.979</b>	<b>4.593</b>

## 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
Vergi karşılığının mutabakatı:		
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	<b>130.686</b>	<b>95.224</b>

### 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
<b>Hisse başına kazanç</b>	<b>0,1116</b>	<b>0,1015</b>
<b>Seyreltilmiş hisse başına kazanç</b>	<b>0,1116</b>	<b>0,1015</b>

(\*) 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
	<b>106.312.172</b>	<b>73.189.021</b>

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
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>			
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	-
	<b>4.232</b>	<b>1.091.605</b>	<b>448.738</b>

	31 Aralık 2011	
	Finansal borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>		
T. İş Bankası A.Ş.	5.926.215	47.409.720
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>		
	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
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>			
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
Camış Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	3.475
Camış 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
	-	<b>872.357</b>	<b>414.438</b>

	31 Aralık 2010	
	Finansal borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>		
T. İş Bankası A.Ş.	5.020.781	44.721.608
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>	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 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 2011				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
T.İş Bankası A.Ş.	-	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	-	-	-	-
	<b>3.737.857</b>	<b>4.910.230</b>	<b>38.278.462</b>	<b>877.295</b>	<b>184.808</b>

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

(\*) 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
	<b>1.550.626</b>	<b>1.631.014</b>

### 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

	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar	Türev Araçlar	Diğer (***)
<b>31 Aralık 2011</b>								
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 değerleri	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 değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin 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 teminat 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				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar	Türev araçlar	Diğer (***)
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
<b>31 Aralık 2010</b>								
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar								

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

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

(\*\*\*) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen teminat fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvilii, 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 yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
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	-	-	-
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>204.916</b>	<b>-</b>	<b>204.916</b>
<b>Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>165.301</b>	<b>-</b>	<b>165.301</b>

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

## 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)***

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
	<b>165.301</b>	<b>165.301</b>	<b>226.057</b>	<b>226.057</b>

#### ***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 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.2) Likidite risk yönetimi (devamı)***

##### 31 Aralık 2011

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)		3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
<b>Türev olmayan Finansal yükümlülükler</b>							
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	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>117.717.861</b>	<b>130.396.463</b>	<b>2.932.872</b>	<b>11.426.332</b>	<b>89.516.217</b>	<b>26.521.042</b>	

##### 31 Aralık 2010

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)		3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
<b>Türev olmayan Finansal yükümlülükler</b>							
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	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>91.577.821</b>	<b>104.561.627</b>	<b>3.358.806</b>	<b>9.701.655</b>	<b>63.114.790</b>	<b>28.386.376</b>	

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:

	ABD Doları	Avro
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
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>61.423.845</b>	<b>7.958.284</b>	<b>18.983.322</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>61.423.845</b>	<b>7.958.284</b>	<b>18.983.322</b>
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
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>11.869.419</b>	<b>1.684.365</b>	<b>3.555.046</b>
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
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>50.983.778</b>	<b>-</b>	<b>20.862.500</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>62.853.197</b>	<b>1.684.365</b>	<b>24.417.546</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(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 varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin 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	-
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>35.376.469</b>	<b>5.679.214</b>	<b>12.979.554</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>35.376.469</b>	<b>5.679.214</b>	<b>12.979.554</b>
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
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>18.593.242</b>	<b>5.219.172</b>	<b>5.136.109</b>
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	-
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>46.580.573</b>	<b>1.202.435</b>	<b>21.825.000</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>65.173.815</b>	<b>6.421.607</b>	<b>26.961.109</b>
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**

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

#### **31 Aralık 2010**

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

## 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**

		<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>			
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		-	-
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>			
Finansal Varlıklar		-	-
Finansal Yükümlülükler		53.335.935	49.742.389

## 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

31 Aralık 2011	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
<b><i>Finansal varlıklar</i></b>						
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
<b><i>Finansal yükümlülükler</i></b>						
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
<b>31 Aralık 2010</b>						
<b><i>Finansal varlıklar</i></b>						
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
<b><i>Finansal yükümlülükler</i></b>						
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 endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen 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
<b>Finansal varlıklar</b>				
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	-
	<b>7.750.302</b>	<b>7.750.302</b>	<b>707.099</b>	<b>-</b>
	<b>31 Aralık 2010</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>
<b>Finansal varlıklar</b>				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	14.126.399	14.126.399	-	-
	<b>14.126.399</b>	<b>14.126.399</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) 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		31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	111.957.490	84.879.803
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	1.024.268.228	1.004.459.189
<b>C</b>	İştirakler	196.556	50.000
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-
	Diğer varlıklar	21.431.670	3.837.978
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>1.157.853.944</b>	<b>1.093.226.970</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	53.335.935	49.690.676
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	44.108	95.731
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	1.033.355.410	988.775.223
	Diğer kaynaklar	71.118.491	54.665.340
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>1.157.853.944</b>	<b>1.093.226.970</b>
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-
<b>A2</b>	Vadeli / vadesiz TL / döviz	101.820.907	71.804.484
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	21.190.000	952.000
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	146.556	-
<b>C2</b>	İşletmecisi şirkete iştirak	50.000	50.000
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	273.761	225.620
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-

## 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 (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 İşletmecisi 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

Tasarım&Üretim: **İndeks:**  
İndeks İçerik-İletişim Danışmanlık

 Bu raporun basımında %100 geri dönüştürülmüş kağıt kullanılmıştır

