

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

31 Aralık 2010 Tarihinde  
Sona Eren Yıla Ait  
Konsolide Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

11 Şubat 2011

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu ve  
60 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı  
notlarından oluşmaktadır.*

## **Bağımsız Denetim Raporu**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na,

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

### *Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu*

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

### *Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, İşletme'nin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, İşletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca İşletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

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

### *Görüş*

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

### *Diğer Husus*

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

İstanbul, 11 Şubat 2011

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

Orhan Akova, SMMM

Sorumlu Ortak, Başdenetçi

## İÇİNDEKİLER

## Sayfa

Konsolide Bilanço .....	1-2
Konsolide Gelir Tablosu .....	3
Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu .....	4
Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu .....	5
Konsolide Nakit Akım Tablosu .....	6

### Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

1	Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3	Müşterek yönetime tabi ortaklıklar	19
4	Bölgümlere göre raporlama	19
5	Nakit ve nakit benzerleri	23
6	Finansal yatırımlar	24
7	Finansal borçlar	25
8	Ticari alacak ve borçlar	26
9	Diğer alacak ve borçlar	26
10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	27
11	Maddi duran varlıklar	33
12	Maddi olmayan duran varlıklar	34
13	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	35
14	Çalışanlara sağlanan faydalar	36
15	Diğer varlık ve yükümlülükler	37
16	Özkaynaklar	38
17	Satışlar ve satışların maliyeti	40
18	Genel yönetim giderleri	40
19	Niteliklerine göre giderler	41
20	Diğer faaliyetlerden gelir giderler	41
21	Finansal gelirler	42
22	Finansal giderler	42
23	Vergi	42
24	Hisse başına kazanç	43
25	İlişkili taraf açıklamaları	44
26	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	49
27	Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	60

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

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

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

		<i>Bağımsız Denetimden</i>	<i>Bağımsız Denetimden</i>
		<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>
	<b>Notlar</b>	<b>31 Aralık 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>21.585.635</b>	<b>14.792.229</b>
Finansal borçlar	7	5.020.781	-
Ticari borçlar	8	2.486.449	1.115.927
Diğer borçlar	9	2.327.939	131.030
Dönem karı vergi yükümlülüğü	23	21.362	18.855
Borç karşılıkları	13	44.016	83.796
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	86.333	87.245
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	11.598.755	13.355.376
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>84.635.088</b>	<b>45.283.124</b>
Finansal borçlar	7	44.721.608	-
Diğer borçlar	9	36.148.687	36.143.198
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	412.646	281.487
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	-	420
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15	3.352.147	8.858.019
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>990.020.973</b>	<b>951.602.708</b>
Ödenmiş sermaye	16	450.000.000	450.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		240.146.090	240.146.090
Hisse senedi ihraç primleri		423.981	423.981
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	11.015.848	8.579.211
Geçmiş yıllar karları	16	227.516.789	192.154.224
Net dönem karı		60.918.265	60.299.202
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.096.241.696</b>	<b>1.011.678.061</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Gelir Tablosu

(Para Birimi: Türk Lirası)

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

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Para Birimi: Türk Lirası)

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

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Para Birimi: Türk Lirası)

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

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## **1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu**

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

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

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

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 36'dır (31 Aralık 2009: 36).

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

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

### **Konsolide finansal tabloların onaylanması:**

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### Uygunluk beyanı

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

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

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

#### Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

#### Geçerli ve raporlama para birimi

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

#### Ölçüm esasları

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

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### **2. 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 2009 tarihi itibarıyla, Grup'un 1.221.866 TL tutarındaki ticari borç tutarı diğer kısa vadeli yükümlülükler hesabına sınıflanmıştır.

##### Konsolidasyon esasları

###### *Müştereken kontrol edilen işletmelerdeki paylar*

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

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

##### Yabancı para işlemleri

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

#### **2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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

#### **2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Ticari alacak

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin faydalı ömürleri

Not 11 – Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 12 – Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 13 – Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Not 14 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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

##### **2.4.1 2010 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar**

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

##### **2.4.2 31 Aralık 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

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

#### **2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

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

##### **2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi**

###### Satış gelirleri

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

###### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

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

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

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

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

###### Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

###### Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre 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.

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### 2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

##### 2.5.3 Maddi duran varlıklar:

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

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

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

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

##### Amortisman

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

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

##### Sonraki maliyetler

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar:**

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

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

##### **2.5.5 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü:**

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

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

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

##### **2.5.6 Finansal araçlar**

###### **Finansal varlıklar**

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

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

###### ***Etkin faiz yöntemi***

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### 2.5.6 Finansal araçlar (devamı)

###### Finansal varlıklar (devamı)

###### *Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar*

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

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

###### *Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar*

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

###### *Satılmaya hazır finansal varlıklar*

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

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

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan 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.

###### *Ters repo işlemlerinden alacaklar*

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

###### *Krediler ve alacaklar*

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.5.6 Finansal araçlar (devamı)**

###### Finansal varlıklar (devamı)

###### *Nakit ve nakit benzerleri*

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

###### *Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

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

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

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

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

###### Finansal yükümlülükler

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

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

###### *Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler*

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### 2.5.6 Finansal araçlar (devamı)

###### 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.

##### 2.5.7 Netleştirme

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

##### 2.5.8 Borçlanma maliyeti

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

##### 2.5.9 Hisse başına kazanç

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

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 Ortaklığı**

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.5.10 Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

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

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

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

##### **2.5.11 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar**

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

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

##### **2.5.12. Devlet teşvik ve yardımları**

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.5.13 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

###### Şirket

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

###### Kanyon

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

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

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapılacak tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara 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.

##### **2.5.14 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları**

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

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.5.15 Kiralama işlemleri**

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

##### *Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket*

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

##### *Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket*

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

##### *Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket*

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

##### **2.5.16 Nakit akış tablosu**

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

##### **2.5.17 Sermaye ve temettüleri**

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

##### **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.

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 3. Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

Müştereken kontrol edilen işletmeler, Grup'un konsolide finansal tablolarında oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Müşterek yönetim konsolidasyonu ile ilgili işlemlere başlanmadan önce, ilgili müşterek yönetime tabi iştiraklere ait bilanço ve gelir tablosuna ait büyüklükler müşterek yönetime tabi işletmedeki pay kadar dikkate alınarak, Şirket finansal tablolarındaki benzer kalemlerle birlikte toplanır. Bu işlemler sonucunda oluşturulan konsolide finansal tablolarda ana ortaklık dışı özkaynak ve ana ortaklık dışı 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 işletmenin özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

  

	<b>1 Ocak-31 Aralık 2010</b>	<b>1 Ocak-31 Aralık 2009</b>
Gelirler	40.984.418	39.642.836
Giderler (-)	(40.259.374)	(38.990.336)

### 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 Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Otel	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
<b>31 Aralık 2010</b>																		
<b>Satış Gelirleri</b>																		
Kira Geliri	6.656.405	27.377.364	5.984.365	3.120.525	441.780	2.771.422	2.333.875	1.167.375	18.558.809	3.645.314	3.650.252	2.098.895	253.416	-	-	-	(3.651.938)	74.407.859
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.036.552	-	-	-	-	-	-	-	7.036.552
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	614.633	-	-	-	-	-	-	194.343	-	-	-	-	-	20.316.534	-	(7.155.651)	13.969.859
Diğer Gelirler	-	18.943	-	-	571	-	-	-	31.568	-	-	-	-	-	70.946	-	-	122.028
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>6.656.405</b>	<b>28.010.940</b>	<b>5.984.365</b>	<b>3.120.525</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>(10.807.589)</b>	<b>95.536.298</b>
Amortisman giderleri	3.343.811	6.940.036	2.782.843	1.130.739	357.572	380.000	324.800	167.165	2.689.896	3.146.947	824.382	456.748	121.907	234.789	90.036	-	-	22.991.671
Şiğorta giderleri	35.557	944.412	81.462	58.305	11.685	32.159	10.829	9.356	351.374	213.250	75.880	35.434	4.135	5.134	52.726	12.192	-	1.933.890
İşletme giderleri Vergi, resim ve harç giderleri	-	616.302	-	-	455.869	-	-	-	7.235.127	160.495	9.471	-	-	-	18.097.267	-	(10.801.423)	15.773.108
Diğer	184.963	688.804	653.583	105.293	9.632	16.936	34.230	20.468	760.439	681.576	178.260	29.272	-	28	105.267	-	-	3.468.751
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.659.238	-	68.458	-	-	1.702.590	-	3.430.286
Konusu kalmayan karşılıklar	(5.033.318)	-	-	(7.374.539)	(1.847.572)	-	-	-	-	(2.460.357)	-	-	-	-	-	-	-	(16.715.786)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.191	529.578	-	638.769
<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>196.989</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>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>970.386</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>(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>-</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>91.197.083</b>	<b>-</b>	<b>149.326.465</b>

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Otel	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Hipermarket – İstanbul Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
<b>31 Aralık 2009</b>																
<b>Satış Gelirleri</b>																
Kira Geliri	6.172.246	26.095.498	6.653.697	3.004.397	435.389	2.671.508	2.249.735	1.157.803	18.206.185	3.926.464	3.722.480	2.140.426	-	-	(3.221.873)	73.213.955
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.672.928	-	-	-	-	-	3.672.928
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	163.088	-	-	-	-	-	-	128.995	-	-	-	18.429.225	-	(6.844.629)	11.876.679
Diğer Gelirler	-	27.016	-	-	10.491	-	-	-	59.812	-	-	-	53.002	-	-	150.321
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>6.172.246</b>	<b>26.285.602</b>	<b>6.653.697</b>	<b>3.004.397</b>	<b>445.880</b>	<b>2.671.508</b>	<b>2.249.735</b>	<b>1.157.803</b>	<b>18.394.992</b>	<b>7.599.392</b>	<b>3.722.480</b>	<b>2.140.426</b>	<b>18.482.227</b>	<b>-</b>	<b>(10.066.502)</b>	<b>88.913.883</b>
<b>Amortisman giderleri</b>	<b>3.342.924</b>	<b>6.902.043</b>	<b>3.294.619</b>	<b>1.129.754</b>	<b>351.882</b>	<b>380.000</b>	<b>324.800</b>	<b>166.694</b>	<b>2.681.591</b>	<b>3.115.437</b>	<b>767.438</b>	<b>456.751</b>	<b>72.027</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.985.960</b>
<b>Sigorta giderleri</b>	<b>36.776</b>	<b>1.021.936</b>	<b>118.655</b>	<b>56.200</b>	<b>13.113</b>	<b>31.852</b>	<b>11.322</b>	<b>9.131</b>	<b>324.023</b>	<b>193.864</b>	<b>76.132</b>	<b>27.238</b>	<b>16.089</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.936.331</b>
<b>İşletme giderleri</b>	<b>-</b>	<b>713.718</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>426.297</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.695.879</b>	<b>251.189</b>	<b>143.966</b>	<b>-</b>	<b>16.539.771</b>	<b>-</b>	<b>(10.063.330)</b>	<b>15.707.490</b>
<b>Vergi, resim ve harç giderleri</b>	<b>155.698</b>	<b>544.453</b>	<b>618.999</b>	<b>57.254</b>	<b>7.602</b>	<b>12.911</b>	<b>28.610</b>	<b>16.960</b>	<b>388.127</b>	<b>392.908</b>	<b>91.255</b>	<b>18.230</b>	<b>97.258</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.430.265</b>
<b>Sabit kıymetler değer düşüklüğü</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>117.352</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.533.098</b>	<b>-</b>	<b>1.650.450</b>
<b>Konular kalmayan karşılıklar</b>	<b>(6.613.474)</b>	<b>-</b>	<b>(1.814.033)</b>	<b>(1.129.754)</b>	<b>(349.382)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.366.913)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(32.492)</b>	<b>-</b>	<b>(12.306.048)</b>
<b>Diğer</b>	<b>-</b>	<b>3.786</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>164.070</b>	<b>481.996</b>	<b>-</b>	<b>654.077</b>
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(3.078.076)</b>	<b>9.185.936</b>	<b>2.218.240</b>	<b>113.454</b>	<b>449.512</b>	<b>427.863</b>	<b>364.732</b>	<b>192.785</b>	<b>11.090.745</b>	<b>1.586.485</b>	<b>1.196.143</b>	<b>502.219</b>	<b>16.889.215</b>	<b>1.982.602</b>	<b>(10.063.330)</b>	<b>33.058.525</b>
<b>Brüt Kar Sermaye Yatırımları</b>	<b>9.250.322</b>	<b>17.099.666</b>	<b>4.435.457</b>	<b>2.890.943</b>	<b>(3.632)</b>	<b>2.243.645</b>	<b>1.885.003</b>	<b>965.018</b>	<b>7.304.247</b>	<b>6.012.907</b>	<b>2.526.337</b>	<b>1.638.207</b>	<b>1.593.012</b>	<b>(1.982.602)</b>	<b>(3.172)</b>	<b>55.855.358</b>
<b>Yatırımları</b>	<b>49.450</b>	<b>327.347</b>	<b>2.318.859</b>	<b>-</b>	<b>2.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56.620</b>	<b>586.543</b>	<b>89.114</b>	<b>884.790</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.514.031</b>	<b>-</b>	<b>29.829.254</b>

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

**4. Bölümlere göre raporlama (devamı)**

**Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar**

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 5. Nakit ve nakit benzerleri

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Kasa	7.949	6.789
Vadesiz mevduat	78.635	173.841
Vadeli mevduat	71.748.627	114.559.459
Yatırım fonları	1.303.692	1.442.336
3 aydan kısa vadeli devlet tahvili	-	808
Ters repo işlemlerinden alacaklar	59.518	111
Diğer hazır değerler	462	-
<b>Bilançoda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>73.198.883</b>	<b>116.183.344</b>
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(51.713)	(772.881)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>73.147.170</b>	<b>115.410.463</b>

### Vadeli Mevduat:

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

### Vadeli Mevduat:

<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
ABD Doları	%2,35 - %3,25	Ocak-Şubat 2010	42.704.711
Avro	%2,40	Ocak-Şubat 2010	34.657.672
TL	%8,75 - %10,26	Ocak-Şubat 2010	37.197.076
			<b>114.559.459</b>

	<u>31 Aralık 2010</u>		<u>31 Aralık 2009</u>	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	1.302.981	1.303.692	1.438.113	1.442.336
	<b>1.302.981</b>	<b>1.303.692</b>	<b>1.438.113</b>	<b>1.442.336</b>

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

			<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
			<u>59.518</u>
			<u>31 Aralık 2009</u>
<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
TL	%6,58	Ocak 2010	111
			<u>111</u>

## 6 Finansal yatırımlar

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	12.822.707	15.446.462
	<u>12.822.707</u>	<u>15.446.462</u>

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

				<u>31 Aralık 2010</u>
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>	
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>				
Devlet tahvilleri	12.292.458	12.822.707	12.822.707	
	<u>12.292.458</u>	<u>12.822.707</u>	<u>12.822.707</u>	
				<u>31 Aralık 2009</u>
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>	
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>				
Devlet tahvilleri	14.838.530	15.446.462	15.446.462	
	<u>14.838.530</u>	<u>15.446.462</u>	<u>15.446.462</u>	

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 7 Finansal borçlar

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

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

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

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

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

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 8. Ticari alacak ve borçlar

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

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

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

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

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

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

## 9. Diğer alacak ve borçlar

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 9. Diğer alacak ve borçlar (devamı)

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

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	Diğer gayrimenkullerden transferler	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>192.233.194</b>
<b>Net Kayıtlı Değer</b>	<b>864.748.860</b>	-	-	-	-	<b>1.004.459.189</b>

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### **10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

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

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

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

#### Gayrimenkul alımları

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

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

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

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 11. Maddi duran varlıklar

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 12. Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Borç karşılıkları	44.016	83.796
	<b>44.016</b>	<b>83.796</b>
	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Alınan teminatlar (*)	7.252.034	4.698.556
	<b>7.252.034</b>	<b>4.698.556</b>

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

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

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	225.620	263.153
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>225.620</b>	<b>263.153</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 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 14. Çalışanlara sağlanan faydalar

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	86.333	87.245
	<b>86.333</b>	<b>87.245</b>
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	412.646	281.487
	<b>412.646</b>	<b>281.487</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 2010 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.517,01 TL (31 Aralık 2009: 2.365,16 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,1 enflasyon (tahmin edilen maş artış oranı) ve %10 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,66 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2009: %5,92 net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Grup'a kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla geçerli olan 2.517,01 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır

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

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 15. Diğer varlık ve yükümlülükler

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

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 16. Özkaynaklar

#### Ödenmiş Sermaye

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

<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>31 Aralık 2010</u>		<u>31 Aralık 2009</u>	
	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	42,23	190.057.270	42,23	190.057.270
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	31.987.767	7,11	31.987.767
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	21.477.366	4,77	21.477.366
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	5.965.424	1,33	5.965.424
Diğer	2,92	13.118.557	2,60	11.684.844
Halka Açık Kısım	41,64	187.393.616	41,96	188.827.329
Tarihi değerle sermaye	<b>100</b>	<b>450.000.000</b>	<b>100</b>	<b>450.000.000</b>
<u>Kanyon Yön. İşl. Paz. Ltd. Şti</u>				
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	50	50.000	50	50.000
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	50	50.000	50	50.000
Tarihi değerle sermaye	<b>100</b>	<b>100.000</b>	<b>100</b>	<b>100.000</b>

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

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

#### Sermaye düzeltmesi farkları

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

#### Hisse senedi ihraç primleri

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 16. Özkaynaklar (devamı)

#### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Yasal yedekler	11.015.848	8.579.211
	<b><u>11.015.848</u></b>	<b><u>8.579.211</u></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 ulaşmaya kadar, dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

#### Geçmiş Yıl Karları

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

#### Kar dağıtımı

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

SPK'nın halka açık şirketlerin 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 Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 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.

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

	<b>Tutar</b>
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 Ortaklara kar payı	2.436.637 22.500.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2) Geçmiş yıl karlarına aktarılan	- 35.362.565
<b>Toplam</b>	<b>60.299.202</b>

### 17. Satışlar ve satışların maliyeti

#### Satış gelirleri

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

#### Satışların maliyeti

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 18. Genel yönetim giderleri

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

### 19. Niteliklerine göre giderler

#### Personel ücret ve giderleri

	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2009</u>
Satışların maliyeti	(276.601)	(311.315)
Genel yönetim giderleri	(3.824.473)	(3.170.815)
	<u><b>(4.101.074)</b></u>	<u><b>(3.482.130)</b></u>

#### Amortisman giderleri ve itfa payları

	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2009</u>
Satışların maliyeti	(22.991.671)	(22.985.960)
Genel yönetim giderleri	(582.958)	(385.629)
	<u><b>(23.574.629)</b></u>	<u><b>(23.371.589)</b></u>

### 20. Diğer faaliyetlerden gelir / giderler

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

#### Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar

	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2009</u>
Sigorta hasar tazminat gelirleri	954.323	64.462
Hurda satış karları	212.001	141.787
Diğer	63.387	21.767
	<u><b>1.229.711</b></u>	<u><b>228.016</b></u>

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 21. Finansal gelirler

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

## 22. Finansal giderler

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

## 23. Vergi

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
<u>Vergi karşılığı:</u>		
Önceki dönemden devir	18.855	22.192
Cari kurumlar vergisi karşılığı	100.236	99.619
Peşin ödenen vergi ve kesintiler	(97.729)	(102.956)
	<b>21.362</b>	<b>18.855</b>
<u>Vergi gideri:</u>	<u>1 Ocak -31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak -31 Aralık 2009</u>
Cari kurumlar vergisi karşılığı	100.236	99.619
Ertelenmiş vergi gideri	(5.012)	(10.385)
	<b>95.224</b>	<b>(89.234)</b>
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):</u>	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(16.742)	(13.207)
Kıdem tazminatı karşılıkları	15.460	7.390
Kullanılmamış izin karşılığı	5.875	5.397
Ertelenmiş vergi varlığı /( yükümlülüğü)	<b>4.593</b>	<b>(420)</b>

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

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

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

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

### 24. Hisse başına kazanç

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 25. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

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

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

(\*)Türkiye İş Bankası A.Ş., Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Paşabahçe Cam Sanayi A.Ş., Trakya Cam Sanayi A.Ş. ve Anadolu Cam Sanayi A.Ş. ile olan alımlar yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarına ilişkindir. Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının 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 Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2009				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	6.266.323	12.818.328	2.000	43.971
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.975.584	-	3.029.486	16.233	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	1.988.526	13.650	-
İş Faktöring A.Ş.	-	-	169.459	991	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	831.179	4.859	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.225.101	-	1.201.635	2.925	3.785
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1.611.199	9.265	-
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	5.173.896	82.091	4.807
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	64.332	365	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	128.097	731	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	5.585	-	82.953
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	361.291	2.560	47.954
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	-	-	156.760	943	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.412	-	467.185	694	6.778
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	25.062	-	30.776	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	22.525.000	-	1.680.022	19.682	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.184.782	12.458	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	705.196	7.415	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	840.671	8.840	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	135.171	1.421	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	301.330	3.169	-
Teknopazar	-	-	-	-	23.792
	<u>25.751.794</u>	<u>6.266.323</u>	<u>32.884.906</u>	<u>190.292</u>	<u>214.040</u>

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

### 25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2010</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2009</b>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.555.024	1.441.319
Kıdem tazminatı karşılığı	75.990	76.675
	<b>1.631.014</b>	<b>1.517.994</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 akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

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

#### b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

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

#### b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

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

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

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

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 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 geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

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

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

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

#### *b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)*

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

#### Vadesi geçmiş, karşılık ayrılmamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminat mektupları	208.882	208.882	378.150	378.150
Mevduat blokajı	-	-	7.248	7.248
Nakit depozitolar	17.175	17.175	84.832	84.832
	<b>226.057</b>	<b>226.057</b>	<b>470.230</b>	<b>470.230</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 akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

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

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

31 Aralık 2010

<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan Finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	2.486.449	2.486.449	2.486.449	-	-	-
Finansal borçlar	49.742.389	62.726.195	-	7.373.716	26.966.103	28.386.376
Diğer borçlar	36.148.687	36.148.687	-	-	36.148.687	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>88.377.525</b>	<b>101.361.331</b>	<b>2.486.449</b>	<b>7.373.716</b>	<b>63.114.790</b>	<b>28.386.376</b>

31 Aralık 2009

<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan Finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	1.115.927	1.115.927	1.115.927	-	-	-
Diğer borçlar	36.143.198	36.143.198	-	-	36.143.198	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>37.259.125</b>	<b>37.259.125</b>	<b>1.115.927</b>	<b>-</b>	<b>36.143.198</b>	<b>-</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.

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

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

### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2010

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	35.183.281	5.554.254	12.979.554
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	193.188	124.960	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	<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	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	<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
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	<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	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	<b>46.580.573</b>	<b>1.202.435</b>	<b>21.825.000</b>
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	<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 Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

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

### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2009

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

## 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 artış ifade eder.

### **31 Aralık 2010**

	<b><u>Yabancı Paranın Değer Kazanması</u></b>	<b><u>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</u></b>
<b><u>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u></b>		
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>
<b><u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u></b>		
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>

### **31 Aralık 2009**

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

s

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

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

#### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

##### b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

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

Grup'un bilançosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla borçlanma senetlerinin rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem karı/zararında 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 132.453 TL azalış veya 129.800 TL artış oluşmaktadır. (31 Aralık 2009: Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla devlet tahvillerinin ve hazine bonolarının rayiç değerinde ve dolayısıyla vergi öncesi dönem karı/zararında 117.551 TL azalış veya 140.349 TL artış oluşmaktadır).

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

#### Faiz Pozisyonu Tablosu

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

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

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

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Para birimi: Türk Lirası)

## 27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

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

(Para birimi: Türk Lirası)

### 27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

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

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

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