

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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren
Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Dipnotları

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

İçindekiler:

Konsolide Bilanço

Konsolide Kapsamlı gelir tablosu

Konsolide Özkaynak değişim tablosu

Konsolide Nakit akışları tablosu

Konsolide Finansal tabloları tamamlayıcı notlar

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	21
4 Bölümlere göre raporlama	21
5 Nakit ve nakit benzerleri	25
6 Finansal yatırımlar	26
7 Finansal borçlar	27
8 Ticari alacak ve borçlar	28
9 Diğer alacak ve borçlar	29
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30
11 Maddi duran varlıklar	36
12 Maddi olmayan duran varlıklar	37
13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	38
14 Çalışanlara sağlanan faydalar	39
15 Diğer varlık ve yükümlülükler	40
16 Özkaynaklar	41
17 Satışlar ve satışların maliyeti	42
18 Genel yönetim giderleri	44
19 Niteliklerine göre giderler	44
20 Diğer faaliyetlerden gelir / giderler	44
21 Finansal gelirler	45
22 Finansal giderler	45
23 Vergi	45
24 Hisse başına kazanç	46
25 İlişkili taraf açıklamaları	47
26 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	51
27 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	61
28 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	63
29 Bilanço tarihinden sonraki olaylar	64

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihi İtibarıyla Konsolide Bilanço
(Para Birimi: Türk Lirası)

	Notlar	<i>İncelemeden Geçmemiş</i> 30 Eylül 2011	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 31 Aralık 2010
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		111.064.563	90.237.745
Nakit ve nakit benzerleri	5	97.582.800	73.198.883
Finansal yatırımlar	6	9.556.461	12.822.707
Ticari alacaklar		1.721.332	1.796.405
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	5.758	-
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	8	1.715.574	1.796.405
Diğer alacaklar	9	268.217	352.577
Diğer dönen varlıklar	15	1.935.753	2.067.173
Duran Varlıklar		1.002.797.531	1.006.003.951
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	999.503.881	1.004.459.189
Maddi duran varlıklar	11	2.075.911	882.621
Finansal yatırımlar	6	808.303	-
Maddi olmayan duran varlıklar	12	371.403	652.187
Diğer duran varlıklar	15	23.000	5.361
Ertelenmiş vergi varlığı	23	15.033	4.593
TOPLAM VARLIKLAR		1.113.862.094	1.096.241.696

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihi İtibarıyla Konsolide Bilanço
(Para Birimi: Türk Lirası)

	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 30 Eylül 2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal borçlar	7	9.020.909	5.020.781
Ticari borçlar		2.040.776	2.486.449
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	327.758	-
<i>Diğer ticari borçlar</i>	8	1.713.018	2.486.449
Diğer borçlar	9	2.991.649	2.327.939
Dönem karı vergi yükümlülüğü	23	22.425	21.362
Borç karşılıkları	13	644.066	44.016
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	186.749	86.333
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	8.023.224	11.598.755
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal borçlar	7	52.801.284	44.721.608
Diğer borçlar	9	36.147.724	36.148.687
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	469.999	412.646
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15	3.742.104	3.352.147
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	16	600.000.000	450.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Hisse senedi ihraç primleri		423.981	423.981
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	13.411.665	11.015.848
Geçmiş yıllar karları	16	113.539.237	227.516.789
Net dönem karı		30.250.212	60.918.265
TOPLAM KAYNAKLAR			
		1.113.862.094	1.096.241.696

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Gelir Tablosu

(Para Birimi: Türk Lirası)

	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2011	İncelemeden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2011	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2010	İncelemeden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2010
<u>Sürdürülen Faaliyetler</u>					
Satış gelirleri (net)	17	83.617.231	29.252.952	70.853.552	23.949.264
Satışların maliyeti (-)	17	(42.907.992)	(15.403.183)	(31.422.033)	(7.799.715)
Brüt Kar		40.709.239	13.849.769	39.431.519	16.149.549
Genel yönetim giderleri (-)	18	(6.999.612)	(2.398.862)	(5.537.485)	(1.926.404)
Diğer faaliyet gelirleri	20	249.567	30.689	1.163.722	15.324
Diğer faaliyet giderleri (-)	20	(175.368)	(40.779)	(164.313)	(19.512)
Faaliyet Karı		33.783.826	11.440.817	34.893.443	14.218.957
Finansal gelirler	21	25.162.560	14.112.952	13.061.631	4.381.224
Finansal giderler (-)	22	(28.622.277)	(14.709.397)	(11.621.278)	(4.588.468)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı		30.324.109	10.844.372	36.333.796	14.011.713
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	23	(73.897)	(30.384)	(71.403)	(23.535)
- Dönem vergi gideri		(84.337)	(28.822)	(76.471)	(21.610)
- Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)		10.440	(1.562)	5.068	(1.925)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı		30.250.212	10.813.988	36.262.393	13.988.178
Durdurulan faaliyetler					
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem zararı		-	-	-	-
Net dönem Karı		30.250.212	10.813.988	36.262.393	13.988.178
Net dönem karının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		30.250.212	10.813.988	36.262.393	13.988.178
Hisse başına kazanç	24	0.0504	0.0180	0.0806	0.0311

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu
(Para Birimi: Türk Lirası)

Notlar	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2011	İncelemeden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2011	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2010	İncelemeden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2010
Net dönem karı	30.250.212	10.813.988	36.262.393	13.988.178
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	30.250.212	10.813.988	36.262.393	13.988.178

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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
1 Ocak 2010 bakiyeleri		450.000.000	240.146.090	423.981	8.579.211	60.299.202	192.154.224	951.602.708
Toplam kapsamlı gelir								
Net dönem karı		-	-	-	-	36.262.393	-	36.262.393
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	36.262.393	-	36.262.393
Geçmiş yıl karlarına transfer		-	-	-	-	(60.299.202)	60.299.202	-
Yedeklere aktarılan tutarlar		-	-	-	2.436.637	-	(2.436.637)	-
Temettü ödemesi		-	-	-	-	-	(22.500.000)	(22.500.000)
30 Eylül 2010 bakiyeleri		450.000.000	240.146.090	423.981	11.015.848	36.262.393	227.516.789	965.365.101
1 Ocak 2011 bakiyeleri		450.000.000	240.146.090	423.981	11.015.848	60.918.265	227.516.789	990.020.973
Toplam kapsamlı gelir								
Net dönem karı		-	-	-	-	30.250.212	-	30.250.212
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	30.250.212	-	30.250.212
Sermaye artışı	16	150.000.000	-	-	-	-	(150.000.000)	-
Geçmiş yıl karlarına transfer	16	-	-	-	-	(60.918.265)	60.918.265	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	16	-	-	-	2.395.817	-	(2.395.817)	-
Temettü ödemesi	16	-	-	-	-	-	(22.500.000)	(22.500.000)
30 Eylül 2011 bakiyeleri		600.000.000	240.146.090	423.981	13.411.665	30.250.212	113.539.237	997.771.185

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Para Birimi: Türk Lirası)

	Not	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2011	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2010
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımlar			
Net dönem karı		30.250.212	36.333.796
Amortisman ve itfa payları	10,11,12	18.795.576	17.464.101
Kıdem tazminatı karşılık gideri	14	67.197	99.714
İzin karşılığı gideri	14	100.416	34.452
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(5.835.295)	(5.628.384)
Sabit kıymet satış karı		(83.886)	-
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	11.903.900	5.106.850
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (net)	8	(129.475)	224.218
Türev reeskont değişimi		(787.542)	0
Cari dönem vergi gideri	23	84.337	76.471
Ertelenmiş vergi geliri	23	(10.440)	1.562
Faiz gelirleri		(3.815.668)	(4.867.997)
Faiz giderleri		2.320.473	0
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		52.859.805	48.844.783
Ticari alacaklardaki azalış		204.548	304.975
Diğer alacaklardaki (artış) / azalış		84.360	(25.799)
Diğer dönen varlıklardaki azalış		131.420	1.778.755
Diğer duran varlıklardaki (artış) / azalış		(17.639)	(6.211)
Ticari ve diğer borçlardaki artış		217.073	(1.041.244)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		(2.585.522)	(5.637.182)
Ödenen kıdem tazminatı	14	(9.844)	(24.318)
Ödenen vergiler	23	(83.274)	(56.510)
Alınan faizler		3.474.166	3.958.415
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		54.275.093	48.095.664
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlar			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		3.245.485	4.577.451
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,11,12	(20.867.265)	(22.569.461)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		129.772	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(17.492.008)	(17.992.010)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlar			
Temettü ödemesi	16	(22.500.000)	(22.500.000)
Finansal borçlardaki artış		12.079.803	-
Ödenen faizler		(2.320.473)	-
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(12.740.670)	(22.500.000)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		24.042.415	7.603.654
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		73.147.170	115.410.463
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	97.189.585	123.014.117

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 42'dir (31 Aralık 2010: 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 3 Kasım 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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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, 30 Eylül 2011 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

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan “SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Geçerli ve raporlama para birimi

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

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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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.

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.

Şirket 7 Temmuz 2011 tarihinde Kayı İnşaat'la %50 ortak olarak Hollanda merkezli "Nest in Globe" şirketini kurmuştur. Söz konusu Şirket oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilecektir.

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.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1 2011 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Grup, 30 Eylül 2011 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("UFRYK") yayımladığı tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2 30 Eylül 2011 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

Bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır. Bu yeni standartlardan, aşağıdakilerin Grup'un konsolide finansal tablolarına etkisi olması beklenmektedir:

UMS 1 *Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu* - UMS 1 standardında yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemlerden belli koşulların yerine getirilmesi durumunda kar veya zarara sınıflandırılacak olanların hiçbir zaman kar veya zarara sınıflandırılmayacak olanlardan ayrı sunulmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Temmuz 2012 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

UFRS 9 *Finansal Araçlar*, finansal varlıkların ölçüm ve sınıflamalarını değiştirebilecek ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

UFRS 10 *Konsolide Finansal Tablolar*, UMS 27 (2007) ile UMS Yorum 12 *Konsolidasyon - Özel Amaçlı İşletmeler*'in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

UFRS 11 *İş Ortaklıkları*, UMS 31 ile UMS Yorum 12 *Konsolidasyon-Özel Amaçlı İşletmeler*'in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

UFRS 12 *Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar*, bağlı ortaklık, iş ortaklığı, iştirak ve/veya konsolide edilmeyen yapılandırılmış işletmelerde payları olan işletmeler için açıklama gerekliliklerini içermektedir ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

UFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*, farklı UFRS'lerdeki gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin yönlendirmelerin yerine geçerek gerçeğe uygun değer ölçüm yönlendirmelerini tek bir kaynaktan toplamaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

UMS 27 *Bireysel Finansal Tablolar (2011)*, UMS 27 (2008)'in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

UMS 28 *İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (2011)*, UMS 28 (2008)'in yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

Grup, bu standartların erken uygulanmasını planlamamaktadır ve bunlarla ilgili olarak oluşabilecek etkiler henüz değerlendirilmemiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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:

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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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 yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak gerçeğe uygun 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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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.

Türev Finansal Varlıklar

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

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

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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 2.5.13'de açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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 Grup

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Grup

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 Grup

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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.20. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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 ortaklıklara 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:

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Dönen varlıklar	5.452.587	4.975.052
Duran varlıklar	1.539.305	1.154.402
Kısa vadeli borçlar	(4.368.991)	(3.086.002)
Uzun vadeli borçlar	(454.797)	(451.977)
Net varlıklar	2.168.104	2.591.475

	1 Ocak-30 Eylül 2011	1 Ocak-30 Eylül 2010
Gelirler	35.595.597	28.882.228
Giderler (-)	(35.023.259)	(28.406.112)

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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 Oteli	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
30 Eylül 2011																		
<u>Satış Gelirleri</u>																		
Kira Geliri	5.350.293	22.206.538	5.230.593	2.537.355	363.875	2.256.180	1.899.978	950.345	15.180.986	3.058.845	3.002.580	1.726.483	949.142	2.983.794	-	-	(2.655.296)	65.041.691
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.643.229	-	-	-	-	-	-	-	5.643.229
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	463.000	-	-	-	-	-	-	310.747	-	-	-	-	-	17.579.667	-	(5.537.303)	12.816.111
Diğer Gelirler	-	7.273	-	-	-	-	-	-	35.455	-	-	-	-	-	73.472	-	-	116.200
<u>Satış Gelirleri</u>	5.350.293	22.676.811	5.230.593	2.537.355	363.875	2.256.180	1.899.978	950.345	15.527.188	8.702.074	3.002.580	1.726.483	949.142	2.983.794	17.653.139	-	(8.192.599)	83.617.231
Amortisman giderleri	2.515.647	5.203.922	1.963.484	854.718	267.134	285.000	243.600	125.374	2.045.568	2.360.621	619.778	342.563	476.966	909.762	161.034	-	-	18.375.171
Sigorta giderleri	22.553	723.989	-	39.525	8.482	26.913	7.760	6.758	290.516	211.137	54.049	-	12.404	46.205	18.639	11.400	-	1.480.330
İşletme giderleri Vergi, resim ve harç giderleri	-	441.581	-	-	355.334	-	-	-	5.339.865	-	-	-	-	-	15.841.000	-	(8.187.689)	13.790.091
Diğer	144.068	537.102	572.039	83.956	7.300	13.172	26.711	15.942	563.292	542.268	131.852	22.799	14.921	31.052	48.375	-	-	2.754.849
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.463.532	-	-	8.440.368	-	11.903.900
Konusu kalmayan karşılıklar	(2.504.789)	-	-	(626.785)	(267.134)	-	-	-	-	(1.820.260)	(616.327)	-	-	-	-	-	-	(5.835.295)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	438.946	-	438.946
<u>Satışların Maliyeti</u>	177.479	6.906.594	2.535.523	351.414	371.116	325.085	278.071	148.074	8.239.241	1.293.766	189.352	365.362	3.967.823	987.019	16.069.048	8.890.714	(8.187.689)	42.907.992
Brüt Kar Sermave yatırımları	5.172.814	15.770.217	2.695.070	2.185.941	(7.241)	1.931.095	1.621.907	802.271	7.287.947	7.408.308	2.813.228	1.361.121	(3.018.681)	1.996.775	1.584.091	(8.890.714)	(4.910)	40.709.239
	10.858	91.983	155.489	133.184	-	-	-	-	151.291	-	3.450	-	3.991.327	1.131.036	-	13.709.642	-	19.378.260

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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 Şubesi	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	İş Bankası Taksim Şubesi	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket - ECE/GGP Projesi	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
30 Eylül 2010																	
Satış Gelirleri																	
Kira Geliri	4.961.196	20.679.463	4.481.243	2.339.176	340.700	2.078.566	1.750.406	875.531	-	13.444.335	2.755.536	2.770.435	1.593.000	-	-	(2.269.362)	55.800.225
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.332.986	-	-	-	-	-	5.332.986
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	463.051	-	-	-	-	-	-	-	194.343	-	-	-	14.283.503	-	(5.339.670)	9.601.227
Diğer Gelirler	-	16.873	-	-	571	-	-	-	-	24.218	-	-	-	77.452	-	-	119.114
Satış Gelirleri	4.961.196	21.159.387	4.481.243	2.339.176	341.271	2.078.566	1.750.406	875.531	-	13.662.896	8.088.522	2.770.435	1.593.000	14.360.955	-	(7.609.032)	70.853.552
Amortisman giderleri	2.507.433	5.204.626	2.129.279	847.911	268.057	285.000	243.600	125.374	29.667	2.006.719	2.360.048	617.754	342.561	55.917	-	-	17.023.946
Sigorta giderleri	28.039	703.076	81.462	45.130	8.857	23.189	8.242	7.103	-	263.462	142.871	57.864	35.434	36.248	-	-	1.440.977
İşletme giderleri	-	470.086	-	-	331.199	-	-	-	-	5.335.082	160.494	9.471	-	12.714.719	-	(7.604.490)	11.416.561
Vergi, resim ve harç giderleri	92.482	348.645	518.922	52.018	4.952	8.456	17.115	10.234	-	383.119	340.774	89.970	14.636	49.828	-	-	1.931.151
Sabit kıymetler değer düşüklüğü Konusu kalmayan karşılıklar	(2.505.892)	-	2.730.097	-	-	-	-	-	402.092	-	-	-	-	-	1.974.661	-	5.106.850
Diğer Satışların Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.076	60.856	-	130.932
Brüt Kar Sermaye yatırımları	122.062	6.726.433	5.459.760	103.142	385.009	316.645	268.957	142.711	431.759	7.988.382	1.150.583	576.144	392.631	12.926.788	2.035.517	(7.604.490)	31.422.033
Brüt Kar	4.839.134	14.432.954	(978.517)	2.236.034	(43.738)	1.761.921	1.481.449	732.820	(431.759)	5.674.514	6.937.939	2.194.291	1.200.369	1.434.167	(2.035.517)	(4.542)	39.431.519
Sermaye yatırımları	1.542	70.742	5.166.092	5.994	40.000	-	-	-	13.559.599	314.273	211.476	61.120	-	-	2.631.818	-	22.062.656

UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Satış gelirleri	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
Bölüm gelirleri	91.809.830	78.462.584
Diğer gelirler	-	-
Bölümler arası eliminasyonlar	(8.192.599)	(7.609.032)
Satış gelirleri	83.617.231	70.853.552
Satışların maliyeti	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
Bölüm giderleri	51.095.681	39.026.523
Diğer giderler	-	-
Bölümler arası eliminasyonlar	(8.187.689)	(7.604.490)
Satışların maliyeti	42.907.992	31.422.033
Varlıklar	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Bölüm varlıkları	999.503.881	1.004.459.189
Diğer varlıklar	1.715.574	1.796.405
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	112.642.639	89.986.102
Toplam varlıklar	1.113.862.094	1.096.241.696
Yükümlülükler	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Bölüm yükümlülükleri	114.767.669	105.656.366
Diğer yükümlülükler	1.323.240	564.357
Toplam yükümlülükler	116.090.909	106.220.723

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

5. Nakit ve nakit benzerleri

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Kasa	7.660	7.949
Vadesiz mevduat	334.562	78.635
Vadeli mevduat	96.328.698	71.748.627
Yatırım fonları	845.828	1.303.692
Ters repo işlemlerinden alacaklar	66.052	59.518
Diğer hazır değerler	-	462
Bilançoda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	<u>97.582.800</u>	<u>73.198.883</u>
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(393.215)	(51.713)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	<u>97.189.585</u>	<u>73.147.170</u>

Vadeli Mevduat:

<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	<u>30 Eylül 2011</u>
ABD Doları	%4,10 - %4,25	Ekim 2011	13.381.234
Avro	%4	Ekim-Aralık 2011	44.868.916
TL	%9,00 - %9,50	Ekim-Aralık 2011	38.078.548
			<u>96.328.698</u>

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
			<u>71.748.627</u>

	<u>30 Eylül 2011</u>		<u>31 Aralık 2010</u>	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	842.843	845.828	1.302.981	1.303.692
	<u>842.843</u>	<u>845.828</u>	<u>1.302.981</u>	<u>1.303.692</u>

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			<u>30 Eylül 2011</u>
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
TL	%6,20	Ekim 2011	66.052
			66.052
<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			<u>31 Aralık 2010</u>
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
TL	%6,94	Ocak 2011	59.518
			59.518

6 Finansal yatırımlar

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	9.556.461	12.822.707
	9.556.461	12.822.707
	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Uzun vadeli finansal yatırımlar		
Riskten korunma amaçlı tutulan türev finansal varlıklar	787.542	-
Diğer	20.761	-
	808.303	-

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler olup, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüşlerdir. Gerçeğe uygun değer 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla İMKB'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

	<u>30 Eylül 2011</u>		
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Özel Kesim Tahvil ve Bonoları	6.458.338	6.736.724	6.736.724
Devlet tahvilleri	2.531.887	2.535.537	2.535.537
Hisse senetleri	272.600	284.200	284.200
	9.262.825	9.556.461	9.556.461

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

6 Finansal yatırımlar (devamı)

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

30 Eylül 2011 tarihinde alım satım amacıyla elde tutulan devlet tahvillerinin yıllık faiz oranları %7,88 - %8,43 aralığındadır (31 Aralık 2010: %7,00 - %8,00 aralığındadır).

30 Eylül 2011 tarihinde alım satım amacıyla elde tutulan özel kesim tahvil ve bonolarının yıllık faiz oranları %3,00 - %11,32 aralığındadır (31 Aralık 2010: Yoktur).

7 Finansal borçlar

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

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	9.020.909	5.020.781
	9.020.909	5.020.781
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	52.801.284	44.721.608
	52.801.284	44.721.608
Toplam finansal borçlar	61.822.193	49.742.389

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

30 Eylül 2011				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı (Avro)	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3.50	24.250.000	9.020.909	52.801.284
			9.020.909	52.801.284

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

7 Finansal borçlar (devamı)

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

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

8. Ticari alacak ve borçlar

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<u>Ticari alacaklar(*):</u>		
Müşterilerden alacaklar	1.499.808	1.603.972
Alacak senetleri	135.663	162.500
Şüpheli ticari alacaklar	181.688	334.650
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(177.828)	(307.303)
Diğer	76.243	2.586
	1.715.574	1.796.405
<u>Ticari borçlar(*):</u>		
Satıcılara borçlar	1.713.018	2.475.961
Borç senetleri	-	10.488
	1.713.018	2.486.449

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

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 177.828 TL (31 Aralık 2010: 307.303 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(307.303)	(181.107)
Dönem gideri	(53.215)	(224.218)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	182.690	80.925
Kapanış bakiyesi	(177.828)	(324.400)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

9. Diğer alacak ve borçlar

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<u>Diğer alacaklar:</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	268.217	352.577
	268.217	352.577
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	2.918.597	2.260.782
Diğer borçlar	73.052	67.157
	2.991.649	2.327.939
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	147.724	148.687
Diğer uzun vadeli borçlar (*)	36.000.000	36.000.000
	36.147.724	36.148.687

(*) 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 hasılatın gerçekleştirilecektir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Eylül 2011		31 Aralık 2010	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>				
Ankara İş Kule Binası	96.000.000	96.000.000	96.000.000	96.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	265.833.364	410.000.000	270.945.303	410.000.000
Seven Seas Otel	60.983.279	66.200.000	62.791.274	66.200.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	44.905.252	45.000.000	45.000.000	45.000.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.000.000	11.000.000	11.000.000	11.000.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	16.403.333	24.000.000	16.688.333	24.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	14.020.533	21.000.000	14.264.133	21.000.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	7.012.425	13.000.000	7.137.799	13.000.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	102.716.642	285.000.000	104.610.919	285.000.000
Real Hipermarket Binası	44.623.065	69.800.000	45.138.631	69.800.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.793.552	69.200.000	49.818.346	69.200.000
İş Bankası Güneşli Binası	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	21.508.875	24.560.000	21.851.438	24.560.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Antalya Kemer Imperial Otel	37.628.714	38.656.000	37.407.440	38.656.000
Üsküdar Projesi	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
İzmir Projesi	22.462.161	29.000.000	21.749.030	29.000.000
Kartal Projesi	38.007.891	47.077.580	37.435.549	47.077.580
Tuzla 1329 Parsel	25.270.000	25.270.000	25.270.000	25.270.000
Tuzla 1 ve 2 no'lu Parseller	56.398.304	56.398.304	53.641.606	53.641.606
Taksim Binası	14.984.491	21.000.000	13.757.388	21.000.000
Levent Arsası	952.000	952.000	952.000	952.000
Toplam	999.503.881	1.422.113.884	1.004.459.189	1.419.357.186

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	Diğer gayrimenkullerden transferler	30 Eylül 2011 kapanış bakiyesi
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	133.910.099	10.858	-	2.504.789	-	136.425.746
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.123.685	91.983	-	-	-	340.215.668
Seven Seas Otel	103.721.739	155.489	-	-	-	103.877.228
Maslak Petrol Ofisi Binası	55.885.273	133.184	-	626.785	-	56.645.242
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.067.623	-	-	267.134	-	14.334.757
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.240.000	-	-	-	-	16.240.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	116.203.657	151.291	-	-	-	116.354.948
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	57.094.122	-	-	1.820.260	-	58.914.382
İş Bankası Güneşli Binası	37.162.757	3.450	-	616.327	-	37.782.534
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	14.121.907	3.991.327	(50.829)	(3.463.532)	-	14.598.873
Antalya Kemer Imperial Otel	37.642.229	1.131.036	-	-	-	38.773.265
Üsküdar Projesi	20.000.000	459.910	-	(459.910)	-	20.000.000
İzmir Projesi	21.749.030	713.131	-	-	-	22.462.161
Kartal Projesi	37.435.549	572.342	-	-	-	38.007.891
Tuzla 1329 Parsel	25.270.000	2.795.905	-	(2.795.905)	-	25.270.000
Tuzla 1 ve 2 no'lu Parseller	53.641.606	7.937.990	-	(5.181.292)	-	56.398.304
Taksim Binası	13.757.388	1.227.103	-	-	-	14.984.491
Levent Arsası	952.000	3.261	-	(3.261)	-	952.000
Toplam	1.196.692.383	19.378.260	(50.829)	(6.068.605)	-	1.209.951.209

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	Diğer gayrimenkullerden transferler	30 Eylül 2011 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman						
Ankara İş Kule Binası	37.910.099	2.515.647	-	-	-	40.425.746
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	69.178.382	5.203.922	-	-	-	74.382.304
Seven Seas Oteli	40.930.465	1.963.484	-	-	-	42.893.949
Maslak Petrol Ofisi Binası	10.885.273	854.718	-	-	-	11.739.991
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.067.623	267.134	-	-	-	3.334.757
İş Bankası Ankara Merkez Binası	2.311.667	285.000	-	-	-	2.596.667
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	1.975.867	243.600	-	-	-	2.219.467
İş Bankası Antalya Merkez Binası	988.813	125.373	-	-	-	1.114.186
Kanyon Alışveriş Merkezi	11.592.738	2.045.568	-	-	-	13.638.306
Real Hipermarket Binası	2.340.976	515.565	-	-	-	2.856.541
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	7.275.776	1.845.055	-	-	-	9.120.831
İş Bankası Güneşli Binası	2.162.757	619.778	-	-	-	2.782.535
İş Bankası Sirkeci Binası	1.256.062	342.562	-	-	-	1.598.624
Lykia Lodge Kapadokya Otel	121.907	481.909	(4.943)	-	-	598.873
Antalya Kemer Imperial Otel	234.789	909.762	-	-	-	1.144.551
Toplam	192.233.194	18.219.077	(4.943)	-	-	210.447.328
Net Kayıtlı Değer	1.004.459.189					999.503.881

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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	30 Eylül 2010 kapanış bakiyesi
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	128.706.288	1.541	-	2.505.892	-	131.213.721
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.053.121	70.742	-	-	-	340.123.863
Seven Seas Oteli	98.555.906	5.166.092	-	(2.730.096)	-	100.991.902
Maslak Petrol Ofisi Binası	48.454.534	5.994	-	841.917	-	49.302.445
Mallmarine Alışveriş Merkezi	12.180.051	40.000	-	228.057	-	12.448.108
İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	19.000.000	-	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	16.240.000	-	-	-	-	16.240.000
İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	8.126.612	-	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	115.695.056	314.273	-	-	-	116.009.329
Real Hipermarket	47.479.607	-	-	-	-	47.479.607
ECE/GGP AVM Projesi	54.422.288	211.476	-	1.853.602	-	56.487.366
İş Bankası Güneşli Binası	38.748.375	61.120	-	198.915	-	39.008.410
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	-	23.107.500
İş Bankası Taksim Şubesi	-	13.559.599	-	(402.092)	-	13.157.507
Üsküdar Projesi	20.050.000	291.586	-	(291.586)	-	20.050.000
İzmir Projesi	2.308.890	934.006	-	-	-	3.242.896
Kartal Projesi	37.099.731	290.610	-	-	-	37.390.341
Tuzla Projesi	23.092.459	1.112.476	-	(1.679.935)	-	22.525.000
Levent Arsası	760.000	3.140	-	(3.140)	-	760.000
Toplam	1.034.080.418	22.062.655	-	521.534	-	1.056.664.607

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müstereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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/ konusu kalmayan karşılıklar	Diğer gayrimenkullerden transferler	30 Eylül 2010 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman						
Ankara İş Kule Binası	34.566.288	2.507.433	-	-	-	37.073.721
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	62.238.346	5.204.626	-	-	-	67.442.972
Seven Seas Oteli	38.147.622	2.129.279	-	-	-	40.276.901
Maslak Petrol Ofisi Binası	9.754.534	847.911	-	-	-	10.602.445
Mallmarine Alışveriş Merkezi	2.710.051	268.057	-	-	-	2.978.108
İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	1.931.667	285.000	-	-	-	2.216.667
İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	1.651.067	243.600	-	-	-	1.894.667
İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	821.648	125.374	-	-	-	947.022
İş Bankası Taksim Şubesi	-	29.667	-	-	-	29.667
Kanyon Alışveriş Merkezi	8.902.841	2.006.719	-	-	-	10.909.560
Real Hipermarket	1.653.556	515.565	-	-	-	2.169.121
ECE/GGP AVM Projesi	4.816.249	1.844.483	-	-	-	6.660.732
İş Bankası Güneşli Binası	1.338.375	617.754	-	-	-	1.956.129
İş Bankası Sirkeci Binası	799.314	342.561	-	-	-	1.141.875
Toplam	169.331.558	16.968.029	-	-	-	186.299.587
Net Kayıtlı Değer	864.748.860					870.365.020

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Grup'un 30 Eylül 2011 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi olmayan iki bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2010 Kasım 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 65.041.691 TL (30 Eylül 2010: 55.800.225 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 41.427.662 TL'dir (30 Eylül 2010: 20.527.006 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 taşınmazın üzerinde ofis projesi yapılması planlanmaktadır. Yıkım ruhsatı alınarak, yıkım işlemleri tamamlanmıştır.

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. Dönem içerisinde söz konusu parsellerde yer alan hazine hisseleri satın alınarak mali tablolara eklenmiştir.

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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

11. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2011 açılış	482.947	162.497	1.164.331	-	1.809.775
Alımlar	244.750	107.480	70.955	1.001.275	1.424.460
Transferler	-	-	-	-	-
30 Eylül 2011 kapanış bakiyesi	727.697	269.977	1.235.286	1.001.275	3.234.235
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	179.055	70.415	677.684	-	927.154
Dönem gideri	55.407	37.775	137.988	-	231.170
Transferler	-	-	-	-	-
30 Eylül 2011 kapanış bakiyesi	234.462	108.190	815.672	-	1.158.324
31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri	303.892	92.082	486.647	-	882.621
30 Eylül 2011 itibarıyla net defter değeri	493.235	161.787	419.614	1.001.275	2.075.911
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	400.874	85.637	952.198	17.830	1.456.539
Alımlar	47.129	76.860	164.483	-	288.472
Çıkışlar	-	-	17.830	(17.830)	-
Transferler	-	-	-	-	-
30 Eylül 2010 kapanış bakiyesi	448.003	162.497	1.134.511	-	1.745.011
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	138.174	39.692	507.653	12.696	698.215
Dönem gideri	29.724	22.348	118.307	-	170.379
Çıkışlar	-	-	12.696	(12.696)	-
Transferler	-	-	-	-	-
30 Eylül 2010 kapanış bakiyesi	167.898	62.040	638.656	-	868.594
31 Aralık 2009 itibarıyla net defter değeri	262.700	45.945	444.545	8.699	761.889
30 Eylül 2010 itibarıyla net defter değeri	280.105	100.457	495.855	-	876.417

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

12. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	1.603.167	1.603.167
Alımlar	64.545	64.545
30 Eylül 2011 kapanış bakiyesi	1.667.712	1.667.712
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	950.980	950.980
Dönem gideri	345.329	345.329
30 Eylül 2011 kapanış bakiyesi	1.296.309	1.296.309
31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri	652.187	652.187
30 Eylül 2011 itibarıyla net defter değeri	371.403	371.403
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	1.382.422	1.382.422
Alımlar	218.334	218.334
30 Eylül 2010 kapanış bakiyesi	1.600.756	1.600.756
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	510.491	510.491
Dönem gideri	325.694	325.694
30 Eylül 2010 kapanış bakiyesi	836.185	836.185
31 Aralık 2009 itibarıyla net defter değeri	871.931	871.931
30 Eylül 2010 itibarıyla net defter değeri	764.571	764.571

Grup'un 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Borç karşılıkları	644.067	44.016
	644.067	44.016

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Alınan teminatlar (*)	26.798.324	7.252.034
	26.798.324	7.252.034

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

Grup'un 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	273.761	225.620
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	273.761	225.620

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup

Grup, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	99.194.296	80.091.190
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	256.117.909	179.091.729
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	187.353.310	181.059.944
	542.665.515	440.242.863

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

14. Çalışanlara sağlanan faydalar

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	186.749	86.333
	186.749	86.333
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	469.999	412.646
	469.999	412.646

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih. 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncı 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.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.731,85 TL (31 Aralık 2010: 2.517,01 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 30 Eylül 2011 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 2010: %4,66 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 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla geçerli olan 2.731,85 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

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

	<u>1 Ocak- 30 Eylül 2011</u>	<u>1 Ocak- 30 Eylül 2010</u>
1 Ocak itibarıyla karşılık	412.646	281.487
Hizmet maliyeti	78.582	59.178
Faiz maliyeti	43.515	40.536
Ödenen tazminatlar	(9.844)	(24.318)
Aktüeryal fark	(54.900)	-
Dönem sonu itibarıyla karşılık	469.999	356.883

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

15. Diğer varlık ve yükümlülükler

<u>Diğer dönen varlıklar:</u>	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Gelecek aylara ait giderler	614.286	1.426.267
İş avansları	1.078.312	263.539
Gelir tahakkukları	16.563	10.488
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.855	190.038
Diğer	222.737	176.841
	1.935.753	2.067.173
Diğer duran varlıklar	23.000	5.361
	23.000	5.361
<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler:</u>		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	5.713.995	9.416.094
Ödenecek vergi ve fonlar	1.607.440	744.386
Alınan avanslar	637.950	151.480
Kazanılmamış sigorta gelirleri (Not 25)	-	1.286.795
Diğer	63.839	-
	8.023.224	11.598.755
<u>Diğer uzun vadeli yükümlülükler:</u>		
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	3.742.104	3.352.147
	3.742.104	3.352.147

(*) 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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

16. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>30 Eylül 2011</u>		<u>31 Aralık 2010</u>	
	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	42,23	253.409.693	42,23	190.057.270
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	42.650.356	7,11	31.987.767
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	28.636.488	4,77	21.477.366
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	7.953.899	1,33	5.965.424
Diğer	2,92	15.579.794	2,92	13.118.557
Halka Açık Kısım	41,64	251.769.770	41,64	187.393.616
Tarihi değerle sermaye	100	600.000.000	100	450.000.000
<u>Kanyon Yön. İşl. Paz. Ltd. Şti</u>				
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	50	50.000	50	50.000
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	50	50.000	50	50.000
Tarihi değerle sermaye	100	100.000	100	100.000

Şirket 11 Nisan 2011 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile sermayesini geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere 150 milyon TL artırarak 600 milyon TL'ye çıkartmıştır. Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 857.142,85 TL'lik bölümü A grubu ve 599.142.857,15 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, 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.

Şirket 7 Temmuz 2011 tarihinde Kayı İnşaat'la %50 ortak olarak Hollanda merkezli "Nest in Globe" şirketini kurmuştur. Şirketin amacı yurt dışında oluşabilecek yatırım projelerini değerlendirmektir.

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

16. Özkaynaklar (devamı)

Hisse senedi ihraç primleri

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Yasal yedekler	13.411.665	11.015.848
	<u>13.411.665</u>	<u>11.015.848</u>

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

Geçmiş Yıl Karları

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Geçmiş yıl karları	113.539.237	227.516.789
	<u>113.539.237</u>	<u>227.516.789</u>

Kar dağıtımı

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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 tablolarında veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

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

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

17. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
Kira gelirleri	65.041.691	22.624.720	55.800.225	18.927.454
Aidat ve hizmet gelirleri	12.816.111	4.607.016	9.601.227	3.156.968
Üst hakkı gelirleri	5.643.229	1.986.116	5.332.986	1.792.068
Diğer gelirler	116.200	35.100	119.114	72.774
	83.617.231	29.252.952	70.853.552	23.949.264

Satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
Amortisman giderleri	(18.375.171)	(6.180.470)	(17.023.946)	(5.390.557)
İşletme giderleri	(13.790.091)	(4.759.232)	(11.416.561)	(3.089.216)
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(11.903.900)	(5.007.060)	(5.106.850)	(528.673)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.754.849)	(737.011)	(1.931.151)	(33.673)
Sigorta giderleri	(1.480.330)	(491.429)	(1.440.977)	(482.888)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	5.835.295	1.925.665	5.628.384	1.814.721
Diğer	(438.946)	(153.646)	(130.932)	(89.429)
	(42.907.992)	(15.403.183)	(31.422.033)	(7.799.715)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

18. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
Personel ücret ve giderleri	(3.331.331)	(860.283)	(3.149.071)	(983.998)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(420.405)	(116.971)	(440.155)	(169.608)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.806.331)	(1.281.663)	(1.556.143)	(582.458)
Vergi, resim ve harç giderleri	(92.947)	(58.801)	(68.003)	(48.903)
Diğer	(348.598)	(81.144)	(324.113)	(141.437)
	(6.999.612)	(2.398.862)	(5.537.485)	(1.926.404)

19. Niteliklerine göre giderler

<u>Personel ücret ve giderleri</u>	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Satışların maliyeti	(230.715)	(66.924)	(202.107)	(56.890)
Genel yönetim giderleri	(3.331.331)	(860.283)	(3.149.071)	(983.998)
	(3.562.046)	(927.207)	(3.351.178)	(1.040.888)

Amortisman giderleri ve itfa payları

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Satışların maliyeti	(18.375.171)	(6.180.470)	(17.023.946)	(5.390.557)
Genel yönetim giderleri	(420.405)	(116.971)	(440.155)	(169.608)
	(18.795.576)	(6.297.441)	(17.464.101)	(5.560.165)

20. Diğer faaliyetlerden gelir / giderler

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyetlerden gelir ve Karlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Hurda satış karları	130.815	5.073	147.516	2.362
Sigorta hasar tazminat gelirleri	39.293	3.977	986.577	-
Diğer	79.459	21.639	29.629	12.962
	249.567	30.689	1.163.722	15.324

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait diğer faaliyetlerden giderlerin tutarı 175.368 TL'dir (30 Eylül 2010: 164.313 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

21. Finansal gelirler

<u>Finansal gelirler</u>	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
Kur farkı geliri	21.012.939	12.420.999	7.542.888	2.334.075
Banka mevduatı faiz gelirleri	3.448.953	1.418.406	4.504.896	1.633.410
Menkul kıymet alım-satım karı	345.553	116.923	650.746	209.119
Devlet tahvili ve hazine bonusu faiz gelirleri	340.226	153.288	363.101	204.620
Ters repo faiz gelirleri	14.889	3.336	-	-
	25.162.560	14.112.952	13.061.631	4.381.224

22. Finansal giderler

<u>Finansal giderler</u>	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
Kur farkı gideri	25.342.935	12.987.437	11.334.255	4.590.048
Kredi faiz giderleri	2.320.473	896.341	-	-
Türev işlem zararı	768.778	768.778	-	-
Menkul kıymet alım-satım zararı	190.091	56.841	287.023	(1.580)
	28.622.277	14.709.397	11.621.278	4.588.468

23. Vergi

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<u>Vergi karşılığı:</u>		
Önceki dönemden devir	21.362	18.855
Cari kurumlar vergisi karşılığı	84.337	100.236
Peşin ödenen vergi ve kesintiler	(83.274)	(97.729)
	22.425	21.362
<u>Vergi gideri:</u>	1 Ocak -30 Eylül 2011	1 Ocak -30 Eylül 2010
Cari kurumlar vergisi karşılığı	84.337	76.471
Ertelenmiş vergi geliri	(10.440)	(5.068)
	73.897	71.403
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):</u>	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(14.298)	(16.742)
Kıdem tazminatı karşılıkları	15.935	15.460
Kullanılmamış izin karşılığı	13.396	5.875
Ertelenmiş vergi varlığı	15.033	4.593

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

23. Vergi (devamı)

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.

	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Müşterek yönetime tabi ortaklığın vergi öncesi karı (Şirket'in payı)	322.395	309.460
Hesaplanan vergi %20 (2010: %20)	64.479	61.892
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	9.418	9.511
Vergi gideri	73.897	71.403

24. Hisse başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	450.000.000
Bedelsiz hisse senetleri	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi 30 Eylül itibarıyla (toplam)	600.000.000	450.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	600.000.000	450.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	30.250.212	36.262.393
Hisse başına kazanç	0.0504	0.0806
Seyreltilmiş hisse başına kazanç	0.0504	0.0806

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Türkiye İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Vadesiz mevduat	329.427	77.184
Vadeli mevduat	96.328.698	71.748.627
Ters repo işlemlerinden alacaklar	66.052	59.518
B tipi likit fon	845.828	1.303.692
	97.570.005	73.189.021

Grup, bilanço tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası'ndan 273.760 TL (31 Aralık 2010: 225.620 TL) tutarında teminat mektubu almıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2011		
	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	421	128.132	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	152.453	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	2.389	3.414	17.502
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	8.642	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	716	-	-
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	2.232	-	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	392	-
KANYON	-	-	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	332	-
Diğer	-	34.393	-
	5.758	327.758	17.502

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2011	
	Finansal borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	9.020.909	52.801.284

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2011					
	Alımlar (*)	Alınan faizler ve menkul kıymet satış karları	Kira geliri	Diğer Gelirler	Verilen faizler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	3.460.995	10.574.069	-	2.359.380	10.116
Türkiye İş Bankası A.Ş. B Tipi Likit Fon	-	-	-	-	-	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.540.783	-	2.418.469	58.013	-	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	32.836	-	1.696.225	34.405	-	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	59.441	2.914	-	1.850
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	721.473	14.288	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.170.647	-	447.563	11.054	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1.753.253	27.245	-	8.216
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	3.295.841	86.036	-	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	52.451	1.074	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	109.934	2.148	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	18.345	-	5.165	-	-	77.293
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	415.225	7.527	-	22.609
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	359.648	2.041	-	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	27.213	-	30.019	-	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	1.213	-	2.208.813	57.781	-	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.338.113	35.086	-	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	847.376	22.216	-	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	980.189	25.691	-	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	132.481	3.475	-	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	351.316	9.203	-	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	73.166	1.917	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	6.700	-	-	-	-	46.449
	2.797.737	3.460.995	27.820.230	402.114	2.359.380	166.533

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak-30 Eylül 2010				
	Alımlar	Alınan faizler ve menkul kıymet satış karları	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	13.296.800	4.272.543	9.779.168	-	7.876
Türkiye İş Bankası A.Ş. B Tipi Likit Fon		-			
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.205.979	-	2.292.451	48.699	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	28.299	-	1.583.348	35.099	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	128.410	2.973	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	629.576	14.577	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.081.078	-	775.477	8.775	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1.567.239	27.794	9.918
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	3.053.195	87.316	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	48.234	1.096	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	97.871	2.192	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	32.604	-	4.111	-	73.203
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	283.053	7.679	80.643
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	-	-	39.357	2.829	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	352.680	2.081	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	19.838	-	34.862	-	-
Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.	-	-	2.049.404	59.047	9.471
Trakya Cam San. A.Ş.	-	-	1.296.249	37.375	-
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	771.542	22.246	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	919.763	26.520	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	147.881	4.264	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	329.681	9.505	-
Şişecam Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	-	-	53.718	-	-
Softtech Yazılım Tek. Araş. Gel. Ve Paz. Tic. A.Ş.	192.020	-	-	-	49.093
	15.856.618	4.272.543	26.237.270	400.067	230.204

(*) 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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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:

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.382.522	1.230.118
Kıdem tazminatı karşılığı	297.110	74.283
	1.679.632	1.304.401

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
 30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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

	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer (***)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
30 Eylül 2011						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	5.758	1.715.574	-	268.217	96.663.260	911.880
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.481.069	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.758	1.090.219	-	268.217	96.663.260	911.880
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	621.495	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	419.651	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	3.860	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	181.688	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(177.828)	-	-	-	-
- 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
 30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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	-	1.375.111	-	352.577	71.827.262	1.363.672
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	393.947	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	226.057	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	27.347	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	334.650	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(307.303)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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:

30 Eylül 2011	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	249.928	-	249.928
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	286.865	-	286.865
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	83.085	-	83.085
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	1.617	-	1.617
Toplam vadesi geçen alacaklar	621.495	-	621.495
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	419.651	-	419.651

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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

	30 Eylül 2011		31 Aralık 2010	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminat mektupları	393.141	393.141	208.882	208.882
Mevduat blokajı	-	-	-	-
Nakit depozitolar	26.510	26.510	17.175	17.175
	419.651	419.651	226.057	226.057

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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)

30 Eylül 2011						
<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>Defter</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan</u>
<u>vadeler</u>	<u>Değeri</u>	<u>nakit</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>av arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>	<u>uzun (IV)</u>
		<u>cıkışlar toplamı</u>				
		<u>(I+II+III+IV)</u>				
Türev olmayan						
Finansal						
yükümlülükler						
Ticari borçlar	2.040.776	2.040.776	2.040.776	-	-	-
Finansal borçlar	61.822.193	77.225.014	-	9.178.297	33.489.920	34.556.797
Diğer borçlar	39.139.373	39.139.373	-	2.991.649	36.147.724	-
Toplam yükümlülük	103.002.342	118.405.162	2.040.776	12.169.946	69.637.643	34.556.797

31 Aralık 2010						
<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>Defter</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan</u>
<u>vadeler</u>	<u>Değeri</u>	<u>nakit</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>av arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>	<u>uzun (IV)</u>
		<u>cıkışlar toplamı</u>				
		<u>(I+II+III+IV)</u>				
Türev olmayan						
Finansal						
yükümlülükler						
Ticari borçlar	2.486.449	2.486.449	2.486.449	-	-	-
Finansal borçlar	49.742.389	62.726.195	-	7.373.716	26.966.103	28.386.376
Diğer borçlar	36.148.687	36.148.687	-	-	36.148.687	-
Toplam yükümlülük	88.377.525	101.361.331	2.486.449	7.373.716	63.114.790	28.386.376

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
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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)

30 Eylül 2011

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	58.569.909	7.424.805	17.835.559
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	275.738	124.960	17.947
4. DÖNEN VARLIKLAR	58.845.647	7.549.765	17.853.506
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	58.845.647	7.549.765	17.853.506
10. Ticari Borçlar	157.332	85.261	-
11. Finansal Yükümlülükler	9.020.909	-	3.585.844
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	8.960.334	1.328.217	2.587.500
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	18.138.575	1.413.478	6.173.344
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	52.795.970	-	20.986.592
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.218.854	1.202.435	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	55.014.824	1.202.435	20.986.592
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	73.153.399	2.615.913	27.159.936
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	(14.307.748)	4.933.852	(9.306.429)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(3.404.300)	7.339.544	(6.736.876)
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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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	35.376.469	5.679.214	12.979.554
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	35.376.469	5.679.214	12.979.554
10. Ticari Borçlar	755.123	457.458	23.372
11. Finansal Yükümlülükler	5.020.781	-	2.450.237
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	12.817.338	4.761.714	2.662.500
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	18.593.242	5.219.172	5.136.109
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	44.721.608	-	21.825.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.858.965	1.202.435	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	46.580.573	1.202.435	21.825.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	65.173.815	6.421.607	26.961.109
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(29.797.346)	(742.393)	(13.981.555)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(15.314.231)	5.096.796	(11.319.055)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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 artışı ifade eder.

30 Eylül 2011

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.354.366	(1.354.366)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	1.354.366	(1.354.366)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.694.796)	1.694.796
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(1.694.796)	1.694.796

30 Eylül 2010

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	3.125.257	(3.125.257)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	3.125.257	(3.125.257)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	3.320.055	(3.320.055)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	3.320.055	(3.320.055)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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.

Grup'un 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

Grup'un bilançosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla borçlanma senetlerinin rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem karı/zararında 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 243.087 TL azalış veya 257.801 TL artış oluşmaktadır. (30 Eylül 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 117.436 TL azalış veya 115.127 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 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 307.957 TL azalış veya 154.151 TL artış oluşmaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı		
	Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	9.556.461	12.822.707
	Bankalardaki vadeli mevduat	96.328.698	71.748.627
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	66.052	59.518
Finansal Yükümlülükler		-	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar		-	-
Finansal Yükümlülükler		61.822.193	49.742.389

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
 30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
 Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
 (Para birimi: Türk Lirası)

27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

30 Eylül 2011	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Krediler ve Alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	96.663.260	919.540	-	-	97.582.800	5
Finansal yatırımlar	-	9.556.461	-	-	9.556.461	6
Ticari alacaklar	-	-	1.715.574	-	1.715.574	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	5.758	-	5.758	25
Türev finansal varlıklar	-	787.542	-	-	787.542	6
Diğer finansal varlıklar	-	-	268.217	-	268.217	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	61.822.193	61.822.193	7
Ticari borçlar	-	-	-	1.713.018	1.713.018	8
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	327.758	327.758	25
Diğer borçlar	-	-	-	36.147.724	36.147.724	9
<u>31 Aralık 2010</u>						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	71.827.262	1.371.621	-	-	73.198.883	5
Finansal yatırımlar	-	12.822.707	-	-	12.822.707	6
Ticari alacaklar	-	-	1.796.405	-	1.796.405	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	-	-	-	25
Diğer finansal varlıklar	-	-	352.577	-	352.577	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	49.742.389	49.742.389	7
Ticari borçlar	-	-	-	2.486.449	2.486.449	8
Diğer borçlar	-	-	-	36.148.687	36.148.687	9

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine 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:

	30 Eylül 2011	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı	10.402.289	10.402.289	-	-
Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar	787.542	-	787.542	-
	<u>11.189.831</u>	<u>10.402.289</u>	<u>787.542</u>	<u>-</u>
Finansal varlıklar	31 Aralık 2010	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı	14.126.399	14.126.399	-	-
Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar	-	-	-	-
	<u>14.126.399</u>	<u>14.126.399</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Finansal yatırımlar içerisindeki devlet tahvilleri, özel tahviller ve hisse senetlerinden ve nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonlarından oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

28. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket'in, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	105.871.381	84.879.803
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	999.503.881	1.004.459.189
C İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	70.761	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
Diğer Varlıklar		4.970.123	3.887.978
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.110.416.146	1.093.226.970
E Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	61.822.193	49.690.676
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	607.018	95.731
G Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	996.737.132	988.775.223
Diğer Kaynaklar		51.249.803	54.665.340
D Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.110.416.146	1.093.226.970

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
1 Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı			
A Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	96.139.010	71.804.484
2			
A Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
3			
B Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
1 Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar			
B Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	20.952.000	952.000
2			
C Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	20.761	-
1			
C İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	50.000	50.000
2			
J Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	273.761	225.620
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	0%	%0	10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	90%	92%	50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	10%	8%	50%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	0%	0%	49%
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	2%	0%	20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	0%	0%	10%
7 Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	6%	5%	500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	9%	7%	10%

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müştereken Kontrol Edilen Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Türk Lirası)

28. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

29. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket portföyünde bulunan ve yasal izinleri alınmış olan İstanbul ili, Tuzla ilçesi, 1329 no.lu parsel üzerinde geliştirilecek konut projesinin talep toplama ve ön satış işlemlerine 26 Ekim 2011 tarihi itibarıyla başlanmıştır. Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m² olan ve 476 adet konuttan oluşan projenin, arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 117 milyon Türk Lirası olması beklenmektedir.