

İř Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

30 Eylöl 2012 Tarihinde Sona Eren
Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

Finansal durum tablosu

Gelir tablosu

Kapsamlı gelir tablosu

Özkaynak değişim tablosu

Nakit akışları tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

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

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Finansal Durum Tablosu	1-2	
Gelir Tablosu	3	
Kapsamlı Gelir Tablosu.....	4	
Özkaynak Değişim Tablosu	5	
Nakit Akışları Tablosu	6	
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar		
1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3	Müşterek yönetime tabi ortaklıklar	22
4	Bölgümlere göre raporlama	22
5	Nakit ve nakit benzerleri	26
6	Finansal yatırımlar	27
7	Finansal borçlar	28
8	Ticari alacaklar ve borçlar	29
9	Diğer alacaklar ve borçlar	29
10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30
11	Stoklar	35
12	Maddi duran varlıklar	36
13	Maddi olmayan duran varlıklar	37
14	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	38
15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	39
16	Diğer varlıklar ve yükümlülükler	40
17	Özkaynaklar	41
18	Satışlar ve satışların maliyeti	43
19	Genel yönetim giderleri	44
20	Niteliklerine göre giderler	44
21	Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler	44
22	Finansal gelirler	45
23	Finansal giderler	45
24	Vergi varlık ve yükümlülükleri	45
25	Hisse başına kazanç	46
26	İlişkili taraf açıklamaları	47
27	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	52
28	Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	62
29	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	64

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

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

	<i>Notlar</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş</i> 30 Eylül 2012	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		179.407.023	134.570.092
Nakit ve nakit benzerleri	5	91.314.542	106.690.380
Finansal yatırımlar	6	8.155.545	6.524.603
Ticari alacaklar	8	10.680.205	3.184.092
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	5.781	4.232
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	8	10.674.424	3.179.860
Stoklar	11	50.907.957	-
Diğer alacaklar	9	213.654	154.323
Diğer dönen varlıklar	16	18.135.120	18.016.694
Duran Varlıklar		1.124.769.978	1.026.451.690
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.108.414.067	992.276.289
Stoklar	11	-	31.991.939
Maddi duran varlıklar	12	1.182.295	1.049.810
Maddi olmayan duran varlıklar	13	295.587	396.574
Finansal yatırımlar	6	357.477	707.099
Diğer duran varlıklar	16	14.503.128	23.000
Ertelenmiş vergi varlığı	24	17.424	6.979
TOPLAM VARLIKLAR		1.304.177.001	1.161.021.782

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

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

		<i>İncelemeden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal borçlar	7	6.159.877	5.926.215
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>		<i>6.159.877</i>	<i>5.926.215</i>
<i>Diğer finansal borçlar</i>		-	-
Ticari borçlar	8	3.051.783	2.932.872
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	26	<i>187.392</i>	<i>1.091.605</i>
<i>Diğer ticari borçlar</i>	8	<i>2.864.391</i>	<i>1.841.267</i>
Diğer borçlar	9	5.085.636	2.953.758
Dönem karı vergi yükümlülüğü	24	32.301	46.835
Borç karşılıkları	14	1.209.685	50.620
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	230.437	187.327
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.809.641	4.510.784
<i>İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler</i>	26	<i>179.045</i>	<i>448.738</i>
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	16	<i>1.630.596</i>	<i>4.062.046</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal borçlar	7	134.019.900	47.409.720
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>		<i>44.784.900</i>	<i>47.409.720</i>
<i>Diğer finansal borçlar</i>		<i>89.235.000</i>	-
Diğer borçlar	9	94.577.059	58.495.296
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	538.071	461.945
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16	3.376.182	3.574.058
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	17	600.000.000	600.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Hisse senedi ihraç primleri		423.981	423.981
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	16.520.757	13.554.165
Yabancı para çevrim farkları		(1.701)	(2.152)
Geçmiş yıllar karları	17	147.383.676	113.396.737
Net dönem karı		49.613.626	66.953.531
TOPLAM KAYNAKLAR			
		1.304.177.001	1.161.021.782

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Gelir Tablosu

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

		<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2012</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2012</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2011</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2011</i>
Sürdürülen Faaliyetler					
Satış gelirleri (net)	18	97.064.113	32.810.300	83.617.231	29.252.952
Satışların maliyeti (-)	18	(42.095.039)	(13.961.627)	(42.907.992)	(15.403.183)
Brüt Kar		54.969.074	18.848.673	40.709.239	13.849.769
Genel yönetim giderleri (-)	19	(7.239.891)	(2.260.251)	(6.999.612)	(2.398.862)
Diğer faaliyet gelirleri	21	272.038	38.556	249.567	30.689
Diğer faaliyet giderleri (-)	21	-	-	(175.368)	(40.779)
Faaliyet Karı		48.001.221	16.626.978	33.783.826	11.440.817
Finansal gelirler	22	20.416.407	5.352.389	25.162.560	14.112.952
Finansal giderler (-)	23	(18.710.928)	(6.295.843)	(28.622.277)	(14.709.397)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı		49.706.700	15.683.524	30.324.109	10.844.372
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	24	(93.074)	(20.229)	(73.897)	(30.384)
- Dönem vergi gideri		(103.519)	(32.301)	(84.337)	(28.822)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		10.445	12.072	10.440	(1.562)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı		49.613.626	15.663.295	30.250.212	10.813.988
Durdurulan faaliyetler					
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı		-	-	-	-
Net dönem karı		49.613.626	15.663.295	30.250.212	10.813.988
Net dönem karının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		49.613.626	15.663.295	30.250.212	10.813.988
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	25	0,0827	0,0261	0,0504	0,0180
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş hisse başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	25	0,0827	0,0261	0,0504	0,0180

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2012</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2012</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2011</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2011</i>
Net dönem karı	49.613.626	15.663.295	30.250.212	10.813.988
Yabancı para çevrim farkları	451	1.129	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	49.614.077	15.664.424	30.250.212	10.813.988
Toplam kapsamlı gelirlerden hisse başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	0,0827	0,0261	0,0504	0,0180

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özkaynak Değişim Tablosu

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

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Yabancı para çevrim farkları	Net dönem karı	Geçmiş yıllar karları	Toplam
1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		450.000.000	240.146.090	423.981	11.015.848	-	60.918.265	227.516.789	990.020.973
Toplam kapsamlı gelir									
Net dönem karı		-	-	-	-	-	30.250.212	-	30.250.212
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	-	30.250.212	-	30.250.212
Sermaye artırımını		150.000.000	-	-	-	-	-	(150.000.000)	-
Geçmiş yıllar karlarına transfer		-	-	-	-	-	(60.918.265)	60.918.265	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	17	-	-	-	2.395.817	-	-	(2.395.817)	-
Temettü ödemesi	17	-	-	-	-	-	-	(22.500.000)	(22.500.000)
30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	13.411.665	-	30.250.212	113.539.237	997.771.185
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	13.554.165	(2.152)	66.953.531	113.396.737	1.034.472.352
Toplam kapsamlı gelir									
Net dönem karı		-	-	-	-	-	49.613.626	-	49.613.626
Yabancı para çevrim farkları		-	-	-	-	451	-	-	451
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	451	49.613.626	-	49.614.077
Sermaye artırımını		-	-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş yıllar karlarına transfer	17	-	-	-	-	-	(66.953.531)	66.953.531	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	17	-	-	-	2.966.592	-	-	(2.966.592)	-
Temettü ödemesi	17	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	16.520.757	(1.701)	49.613.626	147.383.676	1.054.086.429

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Nakit Akışları Tablosu

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

	Not	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2012	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2011
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Net dönem karı		49.613.626	30.250.212
Amortisman ve itfa payları	10,12,13	18.935.438	18.795.576
Kıdem tazminatı karşılık gideri	15	87.768	67.197
İzin karşılığı gideri	15	43.110	100.416
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(4.448.755)	(5.835.295)
Sabit kıymet satış karı		-	(83.886)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	1.422.523	11.903.900
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (net)	8	(185.777)	(129.475)
Cari dönem vergi gideri	24	103.519	84.337
Ertelenmiş vergi geliri	24	(10.445)	(10.440)
Türev İşlem Zararı		349.622	(787.542)
Faiz gelirleri	22	5.384.385	(3.815.668)
Faiz giderleri	23	(2.579.758)	2.320.473
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		68.715.256	52.859.805
Ticari alacaklardaki artış		(7.310.336)	204.548
Diğer alacaklardaki azalış		(59.331)	84.360
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış		54.056	131.420
Stoklardaki değişim	11	(18.916.018)	-
Diğer duran varlıklardaki artış		(14.480.128)	(17.639)
Ticari ve diğer borçlardaki artış		38.332.552	217.073
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		(1.740.232)	(2.585.522)
Ödenen kıdem tazminatı	15	(11.642)	(9.844)
Ödenen vergiler	24	(117.775)	(83.274)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		64.466.402	50.800.927
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		(1.630.491)	3.245.485
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,12,13	(132.078.482)	(20.867.265)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık satımları	10,12,13	-	129.772
Alınan faizler		(5.144.390)	3.474.166
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(138.853.363)	(14.017.842)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(30.000.000)	(22.500.000)
Finansal borçlardaki artış / (azalış)		90.534.918	12.079.803
Ödenen faiz		(1.111.318)	(2.320.473)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		59.423.600	(12.740.670)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		(172.482)	-
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)		(15.135.843)	24.042.415
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		106.204.571	73.147.170
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	5	91.068.728	97.189.585

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 52’dir (31 Aralık 2011: 47).

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 1 Kasım 2012 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

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

Ancak Tebliğ’de yer alan Geçici Madde 2’ye göre Tebliğ’in 5. maddesinin uygulanmasında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanan UMS/UFRS’den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanır. Bu kapsamda Şirket, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolarını UMS / UFRS’lere uygun olarak hazırlamıştır.

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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

30 Eylül 2012 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

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir. Şirket’in müştereken kontrol edilen bağlı ortaklığı Nest in Globe’un fonksiyonel para birimi Avro’dur.

Ölçüm esasları

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

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in 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. 30 Eylül 2012 tarihli finansal durum tablosuna karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2011 tarihli finansal durum tablosunda birtakım sınıflandırma değişiklikleri yapılmıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan 31.991.939 TL tutarındaki Tuzla Projesi'ne ilişkin tamamlanmamış konutlar, uzun vadeli stoklara sınıflanmıştır.

Konsolidasyon esasları

Müştereken kontrol edilen işletmelerdeki paylar

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

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

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

Yurtdışındaki net yatırımların finansal tablolarının konsolidasyon amaçlı raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesi sonucu oluşan çevrim farkları, yabancı para çevirim farkları olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 1.701 TL (31 Aralık 2011: 2.152 TL) tutarındaki yabancı para çevirim zararı, Şirket'in, finansal tablolarını fonksiyonel para birimi olan Avro üzerinden hazırlayan Nest in Globe'un konsolidasyonu sonucu oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Şirket’in gelecek dönemlerdeki finansal tablolarını etkileyecek önemli risk içeren muhasebe tahmini bulunmamaktadır.

2.4 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2012 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2012 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 2012 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde aşağıdaki düzenlemeler hariç önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 10 – Konsolide Finansal Tablolar; hangi yatırımların konsolide edilmesi gerektiğine yeni bir yaklaşım getiren ve yatırımlardaki kontrolün değerlendirilmesi için tek bir model sunan değişiklikleri kapsamaktadır. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 11 – İş Ortaklıkları; TMS 31 – İş Ortaklıklarındaki Paylar standardının yerini alacak olan ve iş ortaklıklarının yasal formu yerine hak ve yükümlülükleri üzerinde duran değişiklikleri içermektedir. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 12 – Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar; bağlı ortaklık, iştirak ve iş ortaklıklarında payları olan işletmeler için açıklama şartlarını belirten değişiklikleri kapsamaktadır. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TMS 27 – Konsolide ve Bireysel finansal Tablolar; mevcut muhasebeleştirme ve açıklama yönlendirmelerine getirilen bazı açıklamaları içermektedir. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TMS 28 – İştiraklerdeki Yatırımlar; müşterek kontrol edilen iştiraklere ilişkin bazı değişiklikleri içermektedir. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Şirket, standartların Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

2.5.3 Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3 Maddi duran varlıklar (devamı)

Amortisman

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

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl
Özel maliyetler	4-5 yıl

Sonraki maliyetler

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

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 5 yıldır.

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.5.7 Finansal araçlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Şirket'in vadeye kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

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

Krediler ve alacaklar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, raporlama dönemi sonundaki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7 Finansal araçlar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

iii) Türev finansal araçlar

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

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

2.5.8 Netleştirme

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

2.5.9 Borçlanma maliyeti

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.10 Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 25).

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

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.11 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

2.5.12 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in 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, Şirket 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.

2.5.13 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.14'te açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

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

Kanyon

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

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

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

Nest in Globe

Nest in Globe Hollanda mevzuatına göre kurumlar vergisine tabidir.

2.5.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.16 Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.5.17 Nakit akışları tablosu

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

2.5.18 Sermaye ve temettüleri

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

2.5.19 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.20 İlişkili taraflar

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

2.5.21 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” başlıklı 29 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 29 No’lu dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olduğu için, söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

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

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

Kanyon	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Dönen varlıklar	6.067.256	5.619.468
Duran varlıklar	1.658.454	1.620.514
Kısa vadeli borçlar	(4.987.336)	(4.202.502)
Uzun vadeli borçlar	(423.040)	(424.738)
Net varlıklar	2.315.334	2.612.742

Kanyon	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011
Gelirler	39.811.634	35.595.597
Giderler (-)	(39.109.042)	(35.023.259)

Nest in Globe	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Dönen varlıklar	11.338	18.406
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli borçlar	(391.154)	(255.746)
Uzun vadeli borçlar	-	-
Net varlıklar	(379.816)	(237.340)

Nest in Globe	1 Ocak - 30 Eylül 2012
Gelirler	-
Giderler (-)	(143.378)

4. Bölümlere göre raporlama

Şirket'in 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
30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Oteli	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Nest in Globe	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
30 Eylül 2012																			
Satış Gelirleri																			
Kira Geliri	5.868.660	26.093.260	3.625.055	2.759.671	370.387	2.454.272	2.066.796	1.033.785	16.841.950	3.474.729	3.446.078	1.981.495	1.160.899	3.020.879	-	-	-	(1.421.407)	72.776.509
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.738.051	-	-	-	-	-	-	-	-	6.738.051
Aidat ve Hizmet Gelirleri Diğer Gelirler	-	425.563	-	-	-	-	-	-	70.204	-	-	-	-	19.736.142	-	-	-	(2.792.464)	17.439.445
	-	15.563	-	-	-	-	-	-	40.545	-	-	-	-	-	-	-	54.000	-	110.108
Satış Gelirleri	5.868.660	26.534.386	3.625.055	2.759.671	370.387	2.454.272	2.066.796	1.033.785	16.952.699	10.212.780	3.446.078	1.981.495	1.160.899	3.020.879	19.736.142	-	54.000	(4.213.871)	97.064.113
Amortisman giderleri	2.597.013	5.189.354	1.949.265	864.022	237.301	285.000	244.072	125.374	2.156.315	2.360.620	618.887	346.613	538.166	937.653	-	-	-	-	18.449.655
Sigorta giderleri	40.172	649.775	-	30.201	14.972	22.766	10.708	5.898	315.691	221.485	38.125	32.772	19.763	54.993	80.936	-	-	-	1.538.257
İşletme giderleri Vergi, resim ve harc giderleri	-	521.650	-	-	583.897	-	-	-	7.455.565	-	-	-	2.760	-	17.636.891	-	-	(4.211.248)	21.989.515
	158.843	587.015	625.842	92.456	8.034	14.523	29.450	17.576	620.080	585.306	150.977	25.139	16.451	69.445	49.997	-	-	-	3.051.134
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.422.523	-	1.422.523
Konusu kalmayan karşılıklar	(2.495.414)	-	-	-	(133.081)	-	-	-	-	(1.820.260)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.448.755)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.710	-	92.710
Satışların Maliveti	300.614	6.947.794	2.575.107	986.679	711.123	322.289	284.230	148.848	10.547.651	1.347.151	807.989	404.524	577.140	1.062.091	17.767.824	-	1.515.233	(4.211.248)	42.095.039
Brüt Kar	5.568.046	19.586.592	1.049.948	1.772.992	(340.736)	2.131.983	1.782.566	884.937	6.405.048	8.865.629	2.638.089	1.576.971	583.759	1.958.788	1.968.318	-	(1.461.233)	(2.623)	54.969.074
Sermaye yatırımları	101.599	135.038	10.402	83	-	-	69.980	-	1.890.898	-	-	-	-	542.809	-	-	128.810.392	-	131.561.201

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Oteli	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Nest in Globe	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
30 Eylül 2011																			
Satış Gelirleri																			
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
Satış Gelirleri	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
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	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
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.463.532	-	-	-	8.440.368	-	11.903.900
Diğer	(2.504.789)	-	-	(626.785)	(267.134)	-	-	-	-	(1.820.260)	(616.327)	-	-	-	-	-	-	-	(5.835.295)
Satışların Maliveti	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	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
Sermaye yatırımları	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

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Satış gelirleri	30 Eylül 2012	30 Eylül 2011
Bölüm gelirleri	101.277.986	91.809.830
Bölümler arası eliminasyonlar	(4.213.873)	(8.192.599)
Satış gelirleri	97.064.113	83.617.231

Satışların maliyeti	30 Eylül 2012	30 Eylül 2011
Bölüm giderleri	46.306.287	51.095.681
Bölümler arası eliminasyonlar	(4.211.248)	(8.187.689)
Satışların maliyeti	42.095.039	42.907.992

Varlıklar	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Bölüm varlıkları	1.159.322.024	1.024.268.228
Diğer varlıklar	10.680.205	3.184.092
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	134.174.772	133.569.462
Toplam varlıklar	1.304.177.001	1.161.021.782

Yükümlülükler	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Bölüm yükümlülükleri	248.080.078	125.802.703
Diğer yükümlülükler	2.010.494	746.727
Toplam yükümlülükler	250.090.572	126.549.430

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Kasa	11.050	7.242
Vadesiz mevduat	162.272	319.958
Vadeli mevduat	89.461.268	101.561.472
Yatırım fonları	1.314.607	1.225.699
Ters repo işlemlerinden alacaklar	362.345	3.217.110
Diğer hazır değerler (*)	3.000	358.899
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	91.314.542	106.690.380
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(245.814)	(485.809)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	91.068.728	106.204.571

(*) 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Şirket'in Tuzla Projesi kapsamında elde ettiği kredi kartı ödemelerinden oluşmaktadır.

Vadeli Mevduat:

<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	<u>30 Eylül 2012</u>
ABD Doları	3,25-3,35	Ekim 2012	62.194.204
Avro	3,00-3,10	Ekim-Kasım 2012	7.105.046
TL	5,00 - 10,80	Ekim-Kasım 2012	20.162.018
			89.461.268

Vadeli Mevduat:

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

	<u>30 Eylül 2012</u>		<u>31 Aralık 2011</u>	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	1.304.914	1.314.607	1.222.759	1.225.699
	1.304.914	1.314.607	1.222.759	1.225.699

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>		<u>30 Eylül 2012</u>	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	7,82	Ekim 2012	362.345
			362.345

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

6 Finansal yatırımlar

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	8.155.545	6.524.603
	8.155.545	6.524.603

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Uzun vadeli finansal yatırımlar		
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 26)	357.477	707.099
	357.477	707.099

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 2012 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 2012</u>		
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
Alım satım amaçlı finansal varlıklar			
Özel sektör tahvil ve bonoları	609.850	635.891	635.891
Devlet tahvilleri	7.389.838	7.519.654	7.519.654
	7.999.688	8.155.545	8.155.545

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6 Finansal yatırımlar (devamı)

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %7,95 - %14,04 aralığındadır (31 Aralık 2011: %3,45 - %11,88 aralığındadır).

7 Finansal borçlar

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	6.159.877	5.926.215
	6.159.877	5.926.215
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	134.019.900	47.409.720
	134.019.900	47.409.720
Toplam finansal borçlar	140.179.777	53.335.935

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2012				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	21.825.000	6.159.877	44.784.900
USD	Libor + 2,50	50.000.000	-	89.235.000
			6.159.877	134.019.900
31 Aralık 2011				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı (Avro)	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	21.825.000	5.926.215	47.409.720
			5.926.215	47.409.720

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 26) ve QInvest LLC "QInvest" danışmanlığında QIB aracılığıyla kullanmıştır. Şirket'in İş Bankası'ndan kullandığı kredilerle ilgili verdiği herhangi bir teminat bulunmamaktadır. Şirket "QInvest" danışmanlığında QIB aracılığıyla temin ettiği finansmanın teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti almıştır. Söz konusu kontrgarantinin tahsisi kapsamında, Temmuz ayında 161.500.000 USD tutarında Banka lehine I.dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	4.189.471	2.928.567
Alacak senetleri	6.925.878	65.642
Alacak Senetleri Reeskontu	(457.478)	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	5.781	4.232
Şüpheli ticari alacaklar	206.412	563.998
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(202.028)	(387.805)
Diğer	12.169	9.458
	10.680.205	3.184.092
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	2.864.391	1.841.267
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	187.392	1.091.605
	3.051.783	2.932.872

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 202.028 TL (31 Aralık 2011: 387.805 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	30 Eylül 2011
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(387.805)	(307.303)
Dönem gideri	(82.701)	(53.215)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	268.478	182.690
Kapanış bakiyesi	(202.028)	(177.828)

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 27'de verilmiştir.

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer alacaklar:</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	213.654	154.323
	213.654	154.323
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	4.962.954	2.830.609
Diğer borçlar	122.682	123.149
	5.085.636	2.953.758
<u>Diğer borçlar– uzun vadeli</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	58.587.059	22.495.296
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	35.990.000	36.000.000
	94.577.059	58.495.296

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacak ve borçlar (devamı)

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

(**) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2011: 36.000.000), 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.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	<u>30 Eylül 2012</u>		<u>31 Aralık 2011</u>	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>				
Ankara İş Kule Binası	97.000.000	97.000.000	97.000.000	97.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	259.240.974	450.000.000	264.295.290	450.000.000
Seven Seas Oteli	58.391.001	75.950.000	60.329.864	75.950.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	43.761.428	49.000.000	44.625.367	49.000.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.295.780	11.400.000	11.400.000	11.400.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	16.023.333	24.300.000	16.308.333	24.300.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.765.241	21.300.000	13.939.333	21.300.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.845.259	13.650.000	6.970.633	13.650.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	104.473.549	315.000.000	104.738.966	315.000.000
Real Hipermarket Binası	43.935.646	72.500.000	44.451.211	72.500.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.760.492	79.250.000	49.785.287	79.250.000
İş Bankası Güneşli Binası	35.585.086	39.000.000	36.203.973	39.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	20.778.075	27.600.000	21.124.688	27.600.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	16.818.816	18.250.000	17.356.983	18.250.000
Antalya Kemer Imperial Otel	36.927.819	44.450.000	37.322.663	44.450.000
Üsküdar Projesi	20.200.000	20.200.000	20.200.000	20.200.000
İzmir Projesi	26.961.992	46.000.000	22.745.479	46.000.000
Kartal Projesi	38.483.399	52.423.000	38.153.577	52.423.000
Tuzla 1329 Parsel	3.821.142	4.393.374	2.508.158	2.920.057
Tuzla 1 ve 2 no'lu Parseller	89.844.784	110.970.000	66.671.263	110.970.000
Taksim Binası	18.510.251	21.350.000	15.155.221	21.350.000
Levent Arsası	990.000	990.000	990.000	990.000
Ataşehir Finans Merkezi	95.000.000	95.000.000	-	-
Toplam	1.108.414.067	1.689.976.374	992.276.289	1.593.503.057

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	30 Eylül 2012 kapanış bakiyesi
Maliyet					
Ankara İş Kule Binası	138.314.015	101.599	-	2.495.414	140.911.028
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.256.988	135.038	-	-	340.392.026
Seven Seas Oteli	103.877.228	10.402	-	-	103.887.630
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.653.334	83	-	-	56.653.417
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.619.099	-	-	133.081	14.752.180
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.240.000	69.980	-	-	16.309.980
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	119.052.778	1.890.898	-	-	120.943.676
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	59.521.136	-	-	1.820.260	61.341.396
İş Bankası Güneşli Binası	39.024.359	-	-	-	39.024.359
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.136.363	-	-	-	18.136.363
Antalya Kemer Imperial Otel	38.773.624	542.809	-	-	39.316.433
Üsküdar Projesi	20.200.000	298.900	-	(298.900)	20.200.000
İzmir Projesi	22.745.479	4.216.513	-	-	26.961.992
Kartal Projesi	38.153.577	329.822	-	-	38.483.399
Tuzla 1329 Parsel	2.508.158	1.312.983	-	-	3.821.141
Tuzla 1 ve 2 no’lu Parseller	66.671.263	23.173.521	-	-	89.844.784
Taksim Binası	15.155.221	3.355.030	-	-	18.510.251
Levent Arsası	990.000	3.601	-	(3.601)	990.000
Ataşehir Finans Merkezi	-	96.120.022	-	(1.120.022)	95.000.000
Toplam	1.208.606.341	131.561.201	-	3.026.232	1.343.193.774

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	30 Eylül 2012 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	41.314.015	2.597.013		43.911.028
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	75.961.698	5.189.354		81.151.052
Seven Seas Oteli	43.547.364	1.949.265		45.496.629
Maslak Petrol Ofisi Binası	12.027.967	864.022		12.891.989
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.219.099	237.301		3.456.400
İş Bankası Ankara Merkez Binası	2.691.667	285.000		2.976.667
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.300.667	244.072		2.544.739
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.155.979	125.374		1.281.353
Kanyon Alışveriş Merkezi	14.313.812	2.156.315		16.470.127
Real Hipermarket Binası	3.028.396	515.565		3.543.961
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	9.735.849	1.845.055		11.580.904
İş Bankası Güneşli Binası	2.820.386	618.887		3.439.273
İş Bankası Sirkeci Binası	1.982.812	346.613		2.329.425
Lykia Lodge Kapadokya Otel	779.381	538.166		1.317.547
Antalya Kemer Imperial Otel	1.450.960	937.653		2.388.613
Toplam	216.330.052	18.449.655	-	234.779.707
Net Kayıtlı Değer	992.276.289	-	-	1.108.414.067

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	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 Oteli	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

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	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

Şirket'in 30 Eylül 2012 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili taraf olmayan iki bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2011 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere ve 2012 yılı Eylül ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161,5 milyon USD ipotek bulunmaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 72.776.509 TL (30 Eylül 2011: 65.041.691 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 40.556.782 TL'dir (30 Eylül 2011: 41.427.662 TL).

Gayrimenkul alımları

Şirket, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3322 ada, 1 parsel numaralı tamamı Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektrik Üretim A.Ş.'ye ait olan ve İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan 9.590,36 m² yüzölçümlü Ataşehir Finans Merkezi'ni, proje geliştirmek üzere 17 Temmuz 2012 tarihinde 93.220.339 TL + KDV bedel karşılığında satın almıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<i>Tamamlanmamış konutlar (*)</i>		
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları	50.907.957	-
	50.907.957	-
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<i>Tamamlanmamış konutlar (*)</i>		
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları	-	31.991.939
	-	31.991.939

(*) Şirket, 2011 yılının son çeyreğinde İstanbul ili, Tuzla İlçe'sinde toplam 41.000 m²'lik arsa üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 7 bloktan oluşan 476 konut ile 1 market ve 1 anaokulu yer almakta olup, 2011 yılının Ekim ayında, proje ön satışlarına başlanılmıştır. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla toplam 393 adet konut için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 58.454.029 TL tutarında avans alınmıştır (Not 9). Projenin tamamlanma tarihi Ağustos 2013 olarak öngörülmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	772.457	269.976	1.241.662	-	2.284.095
Alımlar	114.095	-	256.685	-	370.780
Çıkışlar	-	-	-	-	-
30 Eylül 2012 kapanış bakiyesi	886.552	269.976	1.498.347	-	2.654.875
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	257.086	122.736	854.463	-	1.234.285
Dönem gideri	78.809	38.026	121.460	-	238.295
Çıkışlar	-	-	-	-	-
30 Eylül 2012 kapanış bakiyesi	335.895	160.762	975.923	-	1.472.580
1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri	515.371	147.240	387.199	-	1.049.810
30 Eylül 2012 itibarıyla net defter değeri	550.657	109.214	522.424	-	1.182.295
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	482.947	162.497	1.164.331	-	1.809.775
Alımlar	244.750	107.480	70.955	1.001.275	1.424.460
Çıkışlar	-	-	-	-	-
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
Çıkışlar	-	-	-	-	-
30 Eylül 2011 kapanış bakiyesi	234.462	108.190	815.672	-	1.158.324
1 Ocak 2011 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

30 Eylül 2012 ve 30 Eylül 2011 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	1.809.611	1.809.611
Alımlar	146.501	146.501
30 Eylül 2012 kapanış bakiyesi	1.956.112	1.956.112
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	1.413.037	1.413.037
Dönem gideri	247.488	247.488
30 Eylül 2012 kapanış bakiyesi	1.660.525	1.660.525
1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri	396.574	396.574
30 Eylül 2012 itibarıyla net defter değeri	295.587	295.587
<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
1 Ocak 2011 itibarıyla net defter değeri	652.187	652.187
30 Eylül 2011 itibarıyla net defter değeri	371.403	371.403

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 30 Eylül 2011 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Borç karşılıkları	1.209.685	50.620
	1.209.685	50.620

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Alınan teminatlar (*)	61.840.379	53.245.705
	61.840.379	53.245.705

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

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	384.828.470	273.761
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	9.836.387	-
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	394.664.857	273.761

(*) Şirketin kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 225.620 TL ve 54.000.000 USD tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 USD verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirketin 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 USD tutarında T.İş Bankası A.Ş. lehine I. dereceden ipoteği bulunmaktadır. Söz konusu ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere T. İş Bankası A.Ş.den 160 milyon USD tutarında kontrgaranti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur.

Şirketin portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binasına 11.000.000 USD, İş Bankası Sirkeci Binasına 14.500.000 USD, Kule-2 ve Kule Çarşıya 136.000.000 USD bedelle T. İş Bankası A.Ş. lehine I.derece ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin 54.000.000 USD'sinin kullanılmasıyla Şirket 50.000.000 USD tutarında finansman sağlamıştır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	106.016.686	106.968.247
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	258.187.982	279.241.004
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	589.934.107	649.821.209
	954.138.775	1.036.030.460

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	230.437	187.327
	230.437	187.327
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	538.071	461.945
	538.071	461.945

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

30 Eylül 2012 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.033,98 TL (31 Aralık 2011: 2.731,85 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in 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 2012 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %8,96 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,77 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2011: yıllık %5,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %8,96 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,77 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e 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 2012 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.033,98 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011
1 Ocak itibarıyla karşılık	461.945	412.646
Hizmet maliyeti	42.841	78.582
Faiz maliyeti	27.294	43.515
Ödenen tazminatlar	(11.642)	(9.844)
Aktüeryal fark	17.633	(54.900)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	538.071	469.999

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

<u>Diğer dönen varlıklar</u>	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
İş avansları (*)	14.999.477	16.252.896
Devreden KDV	1.608.681	-
Gelir tahakkukları	747.673	-
Gelecek aylara ait giderler	453.939	1.442.602
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	19.059	8.419
Diğer	306.291	312.777
	18.135.120	18.016.694

<u>Diğer duran varlıklar</u>	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Devreden KDV(**)	14.478.132	-
Verilen depozito ve teminatlar	20.010	20.010
Gelecek yıllara ait giderler	4.986	2.990
	14.503.128	23.000

<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Ödenecek vergi ve fonlar	734.914	853.844
Alınan avanslar	597.414	106.338
Gelecek aylara ait gelirler (***)	298.268	3.101.864
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler (Not 26)	179.045	448.738
	1.809.641	4.510.784

<u>Diğer uzun vadeli yükümlülükler</u>	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.376.182	3.574.058
	3.376.182	3.574.058

(*) Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki 20 pafta, 1329 parseldeki arsa üzerinde gerçekleştirmekte olduğu Çınarlı Bahçe Tuzla projesinin inşaat işleri için Mesa Mesken Sanayi A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Mesa Mesken Sanayi A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 10.634.489 TL'dir (31 Aralık 2011: 14.989.069 TL).

(**) Şirket 17 Temmuz 2012 tarihinde satın aldığı Ataşehir Finans Merkezi arsası için 16.779.661 TL tutarında KDV ödemiştir. Söz konusu tutarın uzun vadede indirim konusu yapılabileceği düşünülen kısmı duran varlıklarda sınıflandırılmıştır.

(***) 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

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>30 Eylül 2012</u>		<u>31 Aralık 2011</u>	
	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
İş Bankası	42,23	253.409.693	42,23	253.409.693
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	42.650.356	7,11	42.650.356
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	28.636.488	4,77	28.636.488
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	7.953.899	1,33	7.953.899
Diğer	2,60	15.579.792	2,60	15.579.794
Halka Açık Kısım	41,96	251.769.772	41,96	251.769.770
Tarihi değerle sermaye	100,00	600.000.000	100,00	600.000.000
<u>Kanyon</u>				
Şirket	50,00	50.000	50,00	50.000
Eczacıbaşı Holding	50,00	50.000	50,00	50.000
Tarihi değerle sermaye	100,00	100.000	100,00	100.000
<u>Nest in Globe</u>				
Şirket	50,00	20.761	50,00	20.761
Kayı Holding	50,00	20.761	50,00	20.761
Tarihi değerle sermaye	100,00	41.522	100,00	41.522

Şirket 11 Nisan 2011 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile sermayesini geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere 150 milyon TL artırarak 600 milyon TL'ye çıkartmıştır. Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 857.142,85 TL'lik bölümü A grubu ve 599.142.857,15 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların tamamına İş Bankası sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

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

Nest in Globe'un sermayesi her biri 1 Avro itibari değerinde 90.000 adet hisseden oluşmakta olup, Nest in Globe'un ödenmiş sermayesi 18.000 Avro tutarındadır. Hisselerin 45.000 adedi Kayı Holding A.Ş.'ye ait olan A grubu ve 45.000 adedi Şirket'e ait olan B grubudur. Nest in Globe'daki Şirket'e ait 9.000 Avro (20.761 TL) tutarındaki sermaye konsolidasyon muhasebesi işlemleri gereği karşılıklı iştirak sermaye eliminasyonu sırasında ekli finansal tablolarda elimine edilmiştir. Ayrıca rapor tarihi itibarıyla Şirket tarafından Nest in Globe'a 80.000 Avro (194.192 TL) tutarında sermaye avansı verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2011: 423.981 TL).

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Yasal yedekler	16.520.757	13.554.165
	16.520.757	13.554.165

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 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Geçmiş yıl karları	147.383.676	113.396.737
	147.383.676	113.396.737

Kar dağıtımı

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dönem içinde, 2011 yılı net dağıtılabılır dönem karının birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler ayrıldıktan sonra 30.000.000 TL'nin nakit temettü olarak dağıtılması taahhüt edilmiş ve İMKB'de işlem görmeyen payların temettü bedeli 29 Mart 2012 tarihinde, işlem gören payların temettü bedeli ise 2 Nisan 2012 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

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı (devamı)

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

Şirket'in 28 Mart 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2011 yılı karı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 Ortaklara kar payı	2.916.592 30.000.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2) Geçmiş yıl karlarına aktarılan	- 34.036.939
Toplam	66.953.531

Yabancı para çevrim farkları

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

18. Satışlar ve satışların maliyeti

<u>Satış gelirleri</u>	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Kira gelirleri	72.776.509	24.752.299	65.041.691	22.624.720
Aidat ve hizmet gelirleri	17.439.445	5.793.311	12.816.111	4.607.016
Üst hakkı gelirleri	6.738.051	2.253.341	5.643.229	1.986.116
Diğer gelirler	110.108	11.349	116.200	35.100
	97.064.113	32.810.300	83.617.231	29.252.952
<u>Satışların maliyeti</u>	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
İşletme giderleri	(21.989.515)	(6.587.760)	(13.790.091)	(4.759.232)
Amortisman giderleri	(18.449.655)	(6.127.749)	(18.375.171)	(6.180.470)
Vergi, resim ve harç giderleri	(3.051.134)	(806.377)	(2.754.849)	(737.011)
Sigorta giderleri	(1.538.257)	(509.290)	(1.480.330)	(491.429)
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(1.422.523)	(1.322.296)	(11.903.900)	(5.007.060)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	4.448.755	1.391.845	5.835.295	1.925.665
Diğer	(92.710)	-	(438.946)	(153.646)
	(42.095.039)	(13.961.627)	(42.907.992)	(15.403.183)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Personel ücret ve giderleri	4.146.444	1.276.144	(3.331.331)	(860.283)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.407.691	743.292	(2.806.331)	(1.281.663)
Amortisman giderleri ve itfa payları	485.783	134.756	(420.405)	(116.971)
Vergi, resim ve harç giderleri	102.787	23.220	(92.947)	(58.801)
Diğer	97.186	82.839	(348.598)	(81.144)
	7.239.891	2.260.251	(6.999.612)	(2.398.862)

20. Niteliklerine göre giderler

<u>Personel ücret ve giderleri</u>	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
Satışların maliyeti	(386.898)	(131.273)	(230.715)	(66.924)
Genel yönetim giderleri	(4.146.444)	(1.276.144)	(3.331.331)	(860.283)
	(4.533.342)	(1.407.417)	(3.562.046)	(927.207)

<u>Amortisman giderleri ve itfa payları</u>	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
Satışların maliyeti	(18.449.655)	(6.127.749)	(18.375.171)	(6.180.470)
Genel yönetim giderleri	(485.783)	(134.756)	(420.405)	(116.971)
	(18.935.438)	(6.262.505)	(18.795.576)	(6.297.441)

21. Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler

30 Eylül 2012 ve 30 Eylül 2011 tarihlerinde sona eren son üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar</u>	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Hurda satış karları	167.572	22.835	130.815	5.073
Sigorta hasar tazminat gelirleri	43.143	-	39.293	3.977
Diğer	61.323	15.721	79.459	21.639
	272.038	38.556	249.567	30.689

Şirket'in, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait diğer faaliyet giderleri bulunmamaktadır (30 Eylül 2011: 175.368 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

22. Finansal gelirler

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Kur farkı geliri	14.308.835	3.987.724	21.012.939	12.420.999
Banka mevduatı faiz gelirleri	4.587.373	968.477	3.448.953	1.418.406
Menkul kıymet alım-satım karı	723.187	215.489	345.553	116.923
Tahvil - Bono faiz gelirleri	734.636	176.442	340.226	153.288
Ters repo faiz gelirleri	62.376	4.257	14.889	3.336
	20.416.407	5.352.389	25.162.560	14.112.952

23. Finansal giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Kur farkı gideri	15.715.802	5.754.138	25.342.935	12.987.437
Kredi faiz giderleri	1.917.040	570.206	2.320.473	896.341
Diğer faiz giderleri	662.718	(105.103)	-	-
Türev Zararı	349.622	45.207	768.778	768.778
Menkul kıymet alım-satım zararı	65.746	31.395	190.091	56.841
	18.710.928	6.295.843	28.622.277	14.709.397

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Vergi karşılığı:</u>		
Önceki dönemden devir	46.835	21.362
Cari kurumlar vergisi karşılığı	103.241	133.072
Peşin ödenen vergi ve kesintiler	(117.775)	(107.599)
	32.301	46.835
<u>Vergi gideri:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	103.519	84.337
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)	(10.445)	(10.440)
	93.074	73.897
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):</u>		
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(20.583)	(22.169)
Kıdem tazminatı karşılıkları	15.698	14.558
Kullanılmamış izin karşılığı	22.374	13.453
Diğer	(65)	1.137
Ertelenmiş vergi varlığı, net	17.424	6.979

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Müştereken kontrol edilen ortaklıklarının vergi öncesi karı (Şirket'in payı)	444.369	322.395
Hesaplanan vergi %20 (2011: %20)	88.874	64.479
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	4.483	9.418
- Vergiden muaf gelirler	(1.643)	-
- Önceki dönem vergi düzeltmesi	1.360	-
Vergi gideri	93.074	73.897

25. Hisse başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000
Bedelsiz hisse senetleri	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi 30 Eylül itibarıyla (toplam)	600.000.000	600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	49.613.626	30.250.212
Hisse başına kazanç	0,0827	0,0504
Seyreltilmiş hisse başına kazanç	0,0827	0,0504

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket 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.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Vadesiz mevduat	154.386	307.891
Vadeli mevduat	89.461.268	101.561.472
Ters repo işlemlerinden alacaklar	362.345	3.217.110
B tipi likit fon	1.314.607	1.225.699
	91.292.606	106.312.172

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T.İş Bankası A.Ş.'den 225.620 TL ve 54.000.000 USD (31 Aralık 2011: 273.761 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 161.500.000 USD bedelle I. dereceden ipotek tesis ettirmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	30 Eylül 2012		
	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>			
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	50.744	-
İş Girişim Sermayesi	-	-	-
İş Faktoring	-	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-
T İş Bankası A.Ş.	-	-	15.120
İş Yatırım Menkul Değerler	-	-	-
İş Yatırım Ortaklığı	-	-	-
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	116.029	144.326
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	477	-
Anadolu Cam Sanayii	-	-	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	2.401	4.017	19.599
Camiş Elektrik Üretim	-	-	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	3.991	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	784	-	-
Paşabahçe Mağazaları	2.596	1.225	-
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	722	-
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	-
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	431	-
Diğer	-	9.756	-
	5.781	187.392	179.045

	30 Eylül 2012	
	Finansal borçlar	
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	6.159.877	44.784.900

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	2.329.547

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

	Kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	2.320.473

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıkları içerisinde 2.540.000 TL nominal değerinde (31 Aralık 2011: 3.467.000 TL) ve 2.489.789 TL (31 Aralık 2011: 3.384.139 TL) gerçeğe uygun değerinde İş Bankası'na ait özel sektör tahvilleri ile 180.000 TL nominal değerinde (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır) ve 181.335 TL (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır) gerçeğe uygun değerinde İş Finansal Kiralama A.Ş.'ye ait özel sektör tahvili bulunmaktadır.

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 357.477 TL değerinde türev işlem reeskontu ve gelir tablosunda 349.622 TL değerinde türev işlem zararı bulunmaktadır. Ayrıca Şirket 54.000.000 USD tutarındaki teminat mektubu için T. İş Bankası A.Ş.'ye 94.500 USD+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2012				
	Alımlar (*)	Alman faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	4.901.260	11.818.537	-	15.525
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.575.622	-	2.642.851	63.420	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	96.085	-	1.844.636	31.709	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	-	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	4.734	850.847	13.169	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.375.745	-	547.729	7.927	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	2.321.622	25.110	2.103
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	3.812.831	79.294	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	72.806	990	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	226.234	1.980	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	107.313	-	6.478	-	43.604
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	560.742	9.616	17.201
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	511	-	386.496	1.880	100.000
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	27.080	-	45.931	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	4.297	-	2.558.228	53.254	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.550.346	32.336	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	981.775	20.475	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.135.653	23.678	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	153.493	3.203	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	407.036	8.482	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	84.771	1.767	-
Softtech Yazılım Teknolojileri	70.000	-	-	-	103.842
	3.256.652	4.905.994	32.009.042	378.290	282.274

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2011				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	3.460.995	10.574.069	-	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	166.533

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. 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 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.353.042	1.382.522
Kıdem tazminatı karşılığı	98.418	297.110
	1.451.460	1.679.632

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

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

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

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket 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

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
30 Eylül 2012								
Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	5.781	10.674.424	-	213.654	89.623.540	8.155.545	357.477	1.679.952
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	1.505.726	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.781	10.206.048	-	213.654	89.623.540	8.155.545	357.477	1.679.952
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	-	463.992	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	224.390	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	4.384	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	206.412	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(202.028)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (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

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2011								
Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	4.232	3.179.860	-	154.323	101.881.430	6.524.603	707.099	4.801.708
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	762.539	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.232	2.798.751	-	154.323	101.881.430	6.524.603	707.099	4.801.708
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	204.916	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	165.301	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	176.193	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	563.998	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(387.805)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar								

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2012	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari</u> <u>Alacaklar</u>	<u>Diğer</u> <u>Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	273.501	-	273.501
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	105.720	-	105.720
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	84.771	-	84.771
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	463.992	-	463.992
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	224.390	-	224.390

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar için alınan teminatlar

	30 Eylül 2012		31 Aralık 2011	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminat mektupları	213.748	213.748	155.321	155.321
Mevduat blokajı	-	-	-	-
Nakit depozitolar	10.642	10.642	9.980	9.980
	224.390	224.390	165.301	165.301

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

30 Eylül 2012

<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	3.051.783	3.051.783	3.051.783	-	-	-
Finansal borçlar	140.179.777	154.766.216	637.696	9.605.305	120.146.269	24.376.946
Diğer borçlar	99.662.695	99.662.695	-	5.085.636	94.577.059	-
Toplam yükümlülük	242.894.255	257.480.694	3.689.479	14.690.941	214.723.328	24.376.946

31 Aralık 2011

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

Şirket ödemelerini sözleşme vadelerine göre gerçekleştirmektedir.

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

Şirket'in 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 Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	<u>ABD Doları</u>	<u>Avro</u>
30 Eylül 2012	1,7847	2,3085
31 Aralık 2011	1,8889	2,4438

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

30 Eylül 2012

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	69.340.314	34.871.355	3.077.776	125
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	2.361.642	1.290.812	25.094	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	71.701.956	36.162.167	3.102.870	125
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	71.701.956	36.162.167	3.102.870	125
10. Ticari Borçlar	132.406	70.663	-	2.175
11. Finansal Yükümlülükler	5.598.113	-	2.425.000	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	8.300.636	139.935	3.487.500	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	14.031.155	210.598	5.912.500	2.175
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	134.019.900	50.000.000	19.400.000	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	134.019.900	50.000.000	19.400.000	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	148.051.055	50.210.598	25.312.500	2.175
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(76.349.099)	(14.048.431)	(22.209.630)	(2.050)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(70.410.105)	(15.199.308)	(18.747.224)	(2.050)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2011

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket 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.

	<u>30 Eylül 2012</u>	
	<u>Yabancı Paranın</u>	<u>Yabancı Paranın</u>
	<u>Değer Kazanması</u>	<u>Değer Kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(2.712.621)	2.712.621
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(2.712.621)	2.712.621
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.327.797)	4.327.797
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.327.797)	4.327.797
<u>GBP'nin TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
GBP net varlık / yükümlülüğü	(593)	593
GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
GBP Net Etki	(593)	593

	<u>30 Eylül 2011</u>	
	<u>Yabancı Paranın</u>	<u>Yabancı Paranın</u>
	<u>Değer Kazanması</u>	<u>Değer Kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.354.366	(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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Şirket'in 30 Eylül 2012 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.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2012 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 2012 tarihi itibarıyla 68.991 TL azalış veya 70.750 TL artış oluşmaktadır. (30 Eylül 2011: Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla devlet tahvillerinin ve hazine bonolarının rayiç değerinde ve dolayısıyla vergi öncesi dönem karı/zararında 243.087 TL azalış veya 257.801 TL artış oluşmaktadır).

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararında 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 389.243 TL azalış veya 192.288 TL artış oluşmaktadır (30 Eylül 2011: 307.957 TL azalış veya 154.151 TL artış).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı		
Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	8.155.545	6.524.603
Bankalardaki vadeli mevduat	89.461.268	101.561.472
Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	362.345	3.217.110
Finansal Yükümlülükler	-	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	140.179.777	53.335.935

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

28. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

30 Eylül 2012	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	89.623.540	1.691.002	-	-	91.314.542	5
Finansal yatırımlar	-	8.155.545	-	-	8.155.545	6
Ticari alacaklar	-	-	10.673.465	-	10.673.465	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	6.740	-	6.740	26
Diğer finansal varlıklar	-	-	213.654	-	213.654	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	50.944.777	50.944.777	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	89.235.000	89.235.000	7
Ticari borçlar	-	-	-	2.861.888	2.861.888	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	189.895	189.895	26
Diğer borçlar	-	-	-	99.662.695	99.662.695	9
<u>31 Aralık 2011</u>						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	101.881.430	4.808.950	-	-	106.690.380	5
Finansal yatırımlar	-	6.524.603	-	-	6.524.603	6
Ticari alacaklar	-	-	3.179.860	-	3.179.860	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	4.232	-	4.232	26
Diğer finansal varlıklar	-	-	154.323	-	154.323	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	53.335.935	53.335.935	7
Ticari borçlar	-	-	-	1.841.267	1.841.267	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	1.091.605	1.091.605	26
Diğer borçlar	-	-	-	61.449.054	61.449.054	9

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

28. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

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

	30 Eylül 2012	1. Seviye	Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi	
			2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	9.470.152	9.470.152	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	357.477	-	357.477	-
	9.827.629	9.470.152	357.477	-
	31 Aralık 2011	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	7.750.302	7.750.302	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	707.099	-	707.099	-
	8.457.401	7.750.302	707.099	-

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

29. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
A Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	98.236.476	111.957.490
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	1.159.322.024	1.024.268.228
C İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	264.952	196.556
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
Diğer varlıklar		42.866.011	21.431.670
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.300.689.463	1.157.853.944
E Finansal borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	140.179.777	53.335.935
F Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	1.163.795	44.108
G Finansal kiralama borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	1.053.189.431	1.033.355.410
Diğer kaynaklar		106.156.460	71.118.491
D Toplam kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.300.689.463	1.157.853.944
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	89.517.300	101.820.907
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	21.190.000	21.190.000
C1 Yabancı iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	214.952	146.556
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	50.000	50.000
J Gayrinakdi krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	106.435.807	273.761
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

29. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	%0	%0	%10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	%89	%88	%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%8	%10	%50
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	%0	%0	%49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	%2	%2	%20
6 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	%0	%0	%10
7 Borçlanma sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	%24	%5	%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%7	%9	%10