

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren
Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

İçindekiler

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Kar veya Zarar Tablosu

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Nakit Akış Tablosu

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11
4 Bölümlere göre raporlama	11
5 Nakit ve nakit benzerleri	15
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	16
7 Finansal borçlanmalar	18
8 Ticari alacaklar ve borçlar	19
9 Diğer alacaklar ve borçlar	20
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	20
11 Stoklar	26
12 Maddi duran varlıklar	27
13 Maddi olmayan duran varlıklar	28
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	29
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	30
16 Diğer varlıklar ve yükümlülükler	31
17 Özkaynaklar	32
18 Hasılat ve satışların maliyeti	34
19 Genel yönetim giderleri	35
20 Esas faaliyetlerden diğer gelirler	35
21 Finansman giderleri	36
22 Pay başına kazanç	36
23 İlişkili taraf açıklamaları	36
24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	41
25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	44
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	45

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2014 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>İncelemeden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		185.079.132	233.029.758
Nakit ve nakit benzerleri	5	46.963.590	101.043.123
Finansal yatırımlar	6	934.494	4.235.850
Ticari alacaklar	8	38.222.331	34.189.785
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	<i>169.464</i>	<i>11.678</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>38.052.867</i>	<i>34.178.107</i>
Stoklar	11	10.999.154	4.090.123
Diğer alacaklar	9	2.562	10.814
Peşin ödenmiş giderler	16	75.544.513	79.655.842
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	<i>830.662</i>	<i>1.303.314</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	16	<i>74.713.851</i>	<i>78.352.528</i>
Diğer dönen varlıklar	16	12.412.488	9.804.221
Duran Varlıklar		1.480.986.935	1.435.690.679
Ticari alacaklar	8	23.370.175	22.730.613
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer ticari alacaklar</i>		<i>23.370.175</i>	<i>22.730.613</i>
Türev araçlar	6	181.627	300.392
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.513.075	1.269.965
Stoklar	11	40.780.212	31.439.900
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.413.894.742	1.378.609.041
Maddi duran varlıklar	12	1.146.232	1.228.136
Maddi olmayan duran varlıklar	13	100.872	112.632
TOPLAM VARLIKLAR		1.666.066.067	1.668.720.437

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	139.451.552	135.042.695
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	29.612.079	27.978.637
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer finansal borçlar</i>	7	109.839.473	107.064.058
Ticari borçlar	8	3.533.869	22.306.537
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	1.460.727	7.207.460
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar</i>	8	2.073.142	15.099.077
Diğer borçlar	9	397.856	390.402
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		-	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	397.856	390.402
Ertelenmiş gelirler	16	2.200.453	750.649
Kısa vadeli karşılıklar	14-15	269.498	210.927
<i>Borç karşılıkları</i>	14	38.750	41.551
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	230.748	169.376
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.433.600	3.314.917
<i>İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler</i>	23	880.020	361.574
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	16	2.553.580	2.953.343
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	7	236.259.430	215.530.226
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	236.259.430	201.987.451
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer finansal borçlar</i>	7	-	13.542.775
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	100.757.599	98.291.356
Uzun vadeli karşılıklar	15	884.634	806.852
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	884.634	806.852
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	17	630.000.000	630.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri		423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		42.164	42.164
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		42.164	42.164
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		3.763	4.090
<i>Yabancı para çevirim farkları</i>		3.763	4.090
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	24.677.855	19.712.142
Geçmiş yıllar karları	17	229.291.696	149.600.689
Net dönem karı		18.302.027	116.156.720
TOPLAM KAYNAKLAR		1.666.066.067	1.668.720.437

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

	<i>Notlar</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş</i> 1 Ocak – 31 Mart 2014	<i>İncelemeden Geçmemiş</i> 1 Ocak – 31 Mart 2013
<u>Sürdürülen Faaliyetler</u>			
Hasılat	18	31.289.581	30.284.234
Satışların maliyeti (-)	18	(7.651.308)	(9.700.534)
Brüt Kar		23.638.273	20.583.700
Genel yönetim giderleri (-)	19	(4.032.233)	(3.066.256)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	14.135.510	2.283.887
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(12.912.607)	(1.279.917)
Esas Faaliyet Karı		20.828.943	18.521.414
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	232.661	156.691
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		21.061.604	18.678.105
Finansman giderleri (-)	21	(2.759.577)	(1.995.583)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı		18.302.027	16.682.522
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri			
Dönem vergi gideri		-	-
Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı		18.302.027	16.682.522
<u>Durdurulan Faaliyetler</u>			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı		-	-
Dönem Karı		18.302.027	16.682.522
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		18.302.027	16.682.522
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	22	0,0291	0,0278
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş pay başına kazanç			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	22	0,0291	0,0278

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2014</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2013</i>
Dönem Karı	18.302.027	16.682.522
Diğer Kapsamlı Gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		
Yabancı para çevirim farkları	(327)	(31)
Diğer kapsamlı gelir	(327)	(31)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	18.301.700	16.682.491
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
Ana ortaklık payları	18.301.700	16.682.491

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yabancı para çevirim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	-	(278)	16.520.757	147.383.676	65.408.398	1.069.882.624
Transferler		-	-	-	-	-	3.191.385	62.217.013	(65.408.398)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(31)	-	-	16.682.522	16.682.491
Temettüler		-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	-	(30.000.000)
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	600.000.000	240.146.090	423.981	-	(309)	19.712.142	179.600.689	16.682.522	1.056.565.115
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler		630.000.000	240.146.090	423.981	42.164	4.090	19.712.142	149.600.689	116.156.720	1.156.085.876
Transferler		-	-	-	-	-	4.965.713	111.191.007	(116.156.720)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(327)	-	-	18.302.027	18.301.700
Sermaye artırım		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Temettüler		-	-	-	-	-	-	(31.500.000)	-	(31.500.000)
31 Mart 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	630.000.000	240.146.090	423.981	42.164	3.763	24.677.855	229.291.696	18.302.027	1.142.887.576

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Nakit Akış Tablosu

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

		İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2014	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2013
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		18.302.027	16.682.522
<i>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	18,19	4.405.783	6.205.862
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	77.782	55.804
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	61.372	84.468
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	18	(1.342.795)	(1.464.394)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		(232.661)	(156.691)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	18	-	1.177.686
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	(145.394)	(8.669)
Türev işlem (karı) / zararı	21	118.765	(51.353)
Faiz gelirleri	18	(1.119.536)	(2.245.426)
Faiz giderleri	21	1.440.679	1.378.256
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		21.566.022	21.658.065
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artış		(4.526.715)	(14.553.738)
Diğer alacaklardaki azalış/(artış)		8.252	(39.187)
Diğer dönen varlıklardaki azalış		2.100.434	1.587.939
Stoklardaki değişim		(16.249.343)	(15.316.177)
Ticari ve diğer borçlardaki artış		(18.765.214)	25.609.530
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış/(artış)		4.031.929	(1.118.787)
Ödenen kıdem tazminatı	15	-	(5.213)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(11.834.635)	17.822.432
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık satışından elde edilen nakit		3.301.356	-
Finansal varlık alımları		-	(3.662.155)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,12,13	(38.255.024)	(11.170.728)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		(15.254)	-
Alınan faizler		1.859.237	2.588.159
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(33.109.685)	(12.244.724)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(31.500.000)	(13.362.590)
Finansal borçlardaki artış		24.451.443	(200.069)
Ödenen faiz		(749.581)	(631.010)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(7.798.138)	(14.193.669)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		(52.742.458)	(8.615.961)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(597.372)	1.268.068
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış		(53.339.830)	(7.347.893)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		100.181.813	84.029.699
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	46.841.983	76.681.806

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet 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 Anonim Şirketi tarafından devralınarak, 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:10-11 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 Borsa İstanbul Anonim Şirketi’nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası) (“BİST”) işlem görmektedir.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 67’dir (31 Aralık 2013: 67).

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 binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

Nest in Globe B.V. (“Nest in Globe”), 7 Temmuz 2011 tarihinde Şirket 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet 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

İlişikteki ara dönem finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II, 14.1 No'lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KKGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları, 30 Nisan 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK Karar Organı'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı karar ile açıklanan “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

SPK'nın (II-14.1) sayılı tebliği uyarınca işletmeler, ara dönem finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı 34 Ara Dönem Finansal Raporlama (“TMS 34”) standardına uygun olarak tam set veya özet hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiş, söz konusu özet finansal tablolarını bu standarda uygun olarak hazırlamıştır.

Ara dönem özet finansal tabloların TMS 34, “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlanması, Şirket Yönetimi'nin muhasebe politikalarının uygulanmasını ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider kalemlerini etkileyecek bir takım değerlendirme, tahmin ve varsayımlar yapmasını gerektirir. Ancak fiili sonuçlar yapılan tahminlerden farklı gerçekleşebilir.

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikalarının uygulanmasında kullanılan Şirket Yönetimi'ne ait tahmin ve varsayımlar 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal tablolarında kullanılanlarla aynıdır.

Ara dönem özet finansal tabloları, yıl sonu finansal tablolarının TFRS uyarınca içermesi gereken açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir.

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 ortaklıklarından Kanyon'un fonksiyonel para birimi TL, Nest in Globe'un fonksiyonel para birimi ise Avro'dur.

Ölçüm esasları

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

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 (Uluslararası Muhasebe Standartları (“UMS”)/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (“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 Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (“UMSK”) tarafından yayımlanmış 29 No'lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“UMS/TMS 29”) uygulanmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet 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.

Konsolidasyon esasları

Müşterek anlaşmalardaki paylar

İş ortaklığı, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Kanyon ve Nest in Globe adlarıyla teşkil edilen iş ortaklıkları, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir iş ortaklığındaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kar paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 *İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar* standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu Standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

İş ortaklıklarının finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

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 dövize 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 kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Yurtdışındaki net yatırımların finansal tablolarının konsolidasyon amaçlı raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesi sonucu oluşan çevrim farkları, yabancı para çevirim farkları olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 3.763 TL (31 Aralık 2013: 4.090 TL) tutarındaki yabancı para çevirim karı, Şirket'in, finansal tablolarını fonksiyonel para birimi olan Avro üzerinden hazırlayan Nest in Globe'un özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesi sonucu oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet 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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların SPK'nın II, 14.1 No'lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 2. Maddesi'ne 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, güncellemenin 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 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2014 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Mart 2014 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin (“UFRYK”) yayımladığı tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 31 Mart 2014 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Mart 2014 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 önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 (2010) finansal yükümlülüklerle ilgili olarak ek zorunluluklar getirmektedir. TFRS 9 (2011)'a yapılan değişiklikler, finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunulması gerekmektedir. Yapılan tüm değişiklikler, 1 Ocak 2015 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Şirket, bu standardın erken uygulanmasını planlamamaktadır ve bu değişikliğe ilişkin oluşabilecek etkiler henüz değerlendirilmemiştir.

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK'nın II.14.1 “Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca Ek Dipnot'ta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olduğu için, söz konusu bilgiler finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2013	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2012
Kanyon	50	1.513.075	50	1.269.965
Nest in Globe	50	-	50	-
		1.513.075		1.269.965

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

Kanyon	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar	7.844.855	8.333.013
Duran varlıklar	2.018.433	1.646.836
Kısa vadeli borçlar	(6.192.786)	(6.752.722)
Uzun vadeli borçlar	(644.352)	(687.197)
Net varlıklar	3.026.150	2.539.930

Kanyon	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Gelirler	18.894.193	15.828.613
Giderler (-)	(18.407.973)	(15.497.921)

Nest in Globe	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar	8.883	3.141
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli borçlar	(9.012)	(12.095)
Uzun vadeli borçlar	-	-
Net varlıklar	(129)	(8.954)

Nest in Globe	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Gelirler	-	-
Giderler (-)	(20.898)	(17.312)

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

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet 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 Oтели	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	İstanbul Esenyurt (Marmara Park)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadok- ya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Taksim Lamartine	Tuzla Çınarlı- bahçe Konutları	Diğer Gayri- menkul	Toplam	
31 Mart 2014																				
Satış gelirleri																				
Kira geliri	2.209.721	9.073.294	-	1.038.277	123.888	931.996	784.854	392.574	6.551.618	1.444.013	-	1.444.822	846.375	50.000	-	272.756	-	-	25.164.188	
Üst hakkı gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.765.384	-	-	-	-	-	-	-	2.765.384	
Konut satış gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.340.678	-	1.340.678	
Aidat ve hizmet gelirleri	-	157.528	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.275	213	-	165.016	
Diğer gelirler	-	9.044	-	-	-	-	-	-	10.845	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.889	
Gayrimenkul Gelirleri	2.209.721	9.239.866	-	1.038.277	123.888	931.996	784.854	392.574	6.562.463	1.444.013	2.765.384	1.444.822	846.375	50.000	-	280.031	1.340.891	-	29.455.155	
Amortisman giderleri	678.293	1.479.926	-	229.909	57.749	72.932	65.875	20.881	565.925	171.855	615.018	100.870	18.727	153.071	-	51.994	-	-	4.283.026	
Sigorta giderleri	14.900	270.995	-	9.677	8.606	-	2.113	1.406	94.658	49.400	-	10.022	2.103	6.364	-	4.775	-	-	475.019	
İşletme giderleri	19.305	119.791	-	-	-	-	-	-	2.895.802	-	-	-	-	3.512	-	116.486	68.251	-	3.223.147	
Vergi, resim ve harç giderleri	-	4.558	-	-	-	-	-	-	440	-	-	-	-	-	26.250	6.542	-	-	37.790	
Konut satış maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	975.121	-	975.121	
Konut satış Konusu kalmayan karşılıklar	(678.293)	-	-	-	(57.749)	-	-	-	-	-	(606.753)	-	-	-	-	-	-	-	(1.342.795)	
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Satışların maliyeti	34.206	1.875.270	-	239.586	8.606	72.932	67.988	22.287	3.556.825	221.255	8.265	110.892	20.830	162.947	26.250	179.797	1.043.372	-	7.651.308	
Brüt kar	2.175.515	7.364.596	-	798.691	115.281	859.064	716.866	370.288	3.005.638	1.222.757	2.757.120	1.333.931	825.545	(112.946)	(26.250)	100.234	297.519	-	21.803.847	
Sermaye yatırımları	-	14.688	-	-	-	-	-	-	259.028	-	-	-	-	-	-	-	-	54.201.560	54.475.276	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Otel	Maslak Petrol Ofisi Binası	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	İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sırkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Diğer Gayrimenkul	Toplam
31 Mart 2013																	
Satış Gelirleri																	
Kira Geliri	2.032.052	8.602.328	1.233.978	988.694	108.865	879.366	740.533	370.405	6.058.912	1.112.648	-	1.149.606	661.023	397.277	1.028.314	-	25.364.001
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.224.959	-	-	-	-	-	2.224.959
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	139.365	-	-	-	-	-	-	182.131	-	-	-	-	-	-	-	321.496
Diğer Gelirler	-	3.283	-	-	-	-	-	-	18.435	-	-	-	-	-	-	-	21.718
Satış Gelirleri	2.032.052	8.744.976	1.233.978	988.694	108.865	879.366	740.533	370.405	6.259.478	1.112.648	2.224.959	1.149.606	661.023	397.277	1.028.314	-	27.932.174
Amortisman giderleri	783.401	1.763.407	618.520	287.992	78.374	95.000	81.617	41.791	697.698	171.855	615.018	206.131	115.538	179.393	375.844	-	6.111.579
Sigorta giderleri	12.095	200.180	26.544	8.678	7.490	6.722	3.145	1.730	101.771	42.184	-	11.551	10.369	6.182	17.191	-	455.832
İşletme giderleri	-	99.739	-	-	99.723	-	-	-	2.313.950	-	-	-	-	-	-	42.542	2.555.954
Vergi, resim ve harç giderleri	57.078	213.965	21.460	33.224	2.580	5.219	10.583	6.316	223.613	210.320	-	54.251	9.033	5.913	10.322	-	863.877
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.177.686	1.177.686
Konusu kalmayan karşılıklar	(780.239)	-	-	-	(77.401)	-	-	-	-	-	(606.754)	-	-	-	-	-	(1.464.394)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Satışların Maliveti	72.335	2.277.291	666.524	329.894	110.766	106.941	95.345	49.837	3.337.032	424.359	8.264	271.933	134.940	191.488	403.357	1.220.228	9.700.534
Brüt Kar	1.959.717	6.467.685	567.454	658.800	(1.901)	772.425	645.188	320.568	2.922.446	688.289	2.216.695	877.673	526.083	205.789	624.957	(1.220.228)	18.231.640
Sermaye yatırımları	3.162	329.991	-	10.000	973	-	-	-	108.543	-	-	-	-	1.695	-	9.708.280	10.162.644

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Bölüm gelirleri	29.455.155	27.932.174
Dağıtılamayan gelirler	1.834.426	2.352.060
Toplam hasılat	31.289.581	30.284.234
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Bölüm giderleri	7.651.308	9.700.534
Toplam satışların maliyeti	7.651.308	9.700.534
Varlıklar	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Bölüm varlıkları	1.465.674.108	1.414.139.065
Diğer varlıklar	54.820.894	51.307.425
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	145.571.065	203.273.947
Toplam varlıklar	1.666.066.067	1.668.720.437
Yükümlülükler	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Bölüm yükümlülükleri	518.943.886	511.616.782
Diğer yükümlülükler	4.234.605	1.017.779
Toplam yükümlülükler	523.178.491	512.634.561

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kasa	-	-
Vadesiz mevduat	471.607	693.059
Vadeli mevduat	44.224.725	74.024.676
Yatırım fonları	2.258.193	26.302.476
Ters repo işlemlerinden alacaklar	9.065	18.886
Diğer hazır değerler (*)	-	4.026
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	46.963.590	101.043.123

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(121.607)	(861.310)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	46.841.983	100.181.813

Vadeli Mevduat:

Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Mart 2014
TL	9,25	Nisan 2014	1.001.014
ABD Doları	2,70-2,80	Nisan- Mayıs 2014	34.913.650
Avro	2,50-2,85	Nisan- Mayıs 2014	8.310.061
			44.224.725

Vadeli Mevduat:

Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2013
TL	2,75-3,00	Ocak 2014	41.876.342
ABD Doları	8,85 - 8,95	Ocak 2014	24.090.820
Avro	3,00	Ocak-Şubat 2014	8.057.514
			74.024.676

	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	2.215.213	2.258.193	25.645.760	26.302.476
	2.215.213	2.258.193	25.645.760	26.302.476

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>		<u>31 Mart 2014</u>	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	10,57	Nisan 2014	9.065
			9.065

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>		<u>31 Aralık 2013</u>	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	6,81	Ocak 2014	18.886
			18.886

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	934.494	4.235.850
	934.494	4.235.850

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Türev Araçlar		
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 23)	181.627	300.392
	181.627	300.392

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler olup, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüşlerdir. Gerçeğe uygun değer 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla BIST'da 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar (devamı)

31 Mart 2014			
<u>Gerçeğe uygun değer farkı</u>			
<u>kar/zarara yansıtılan finansal</u>		<u>Gerçeğe Uygun</u>	<u>Kayıtlı</u>
<u>varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Değeri</u>	<u>Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Devlet tahvili/ Hazine bonusu	378.523	382.984	382.984
Borsada işlem gören hisse senetleri	553.845	551.510	551.510
	932.368	934.494	934.494
31 Aralık 2013			
<u>Gerçeğe uygun değer farkı</u>			
<u>kar/zarara yansıtılan finansal</u>		<u>Gerçeğe Uygun</u>	<u>Kayıtlı</u>
<u>varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Değeri</u>	<u>Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Devlet tahvili/ Hazine bonusu	3.160.900	3.150.051	3.150.051
Özel sektör tahvil ve bonoları	104.498	102.039	102.039
Borsada işlem gören hisse senetleri	1.090.295	983.760	983.760
	4.355.693	4.235.850	4.235.850

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senedinin piyasadaki faiz oranı %9,30'dur (31 Aralık 2013: %5,69 - %13,07 aralığındadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	139.451.552	135.042.695
	139.451.552	135.042.695
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	236.259.430	215.530.226
	236.259.430	215.530.226
Toplam finansal borçlanmalar	375.710.982	350.572.921

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2014				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	17.138.863	7.785.230	43.754.760
	Libor + 2,50 -			
ABD Doları	Libor + 4,25	63.337.744	110.213.548	28.483.443
TL	11,90	185.474.001	21.452.774	164.021.227
			139.451.552	236.259.430
31 Aralık 2013				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
	Libor + 2,50 -			
ABD Doları	Libor + 4,25	56.508.847	107.064.058	13.542.775
Avro	Euribor+3,50	16.975.000	7.121.012	42.726.075
TL	11,90	180.119.000	20.857.625	159.261.376
			135.042.695	215.530.226

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 23) ve QInvest LLC "QInvest" danışmanlığında Qatar Islamic Bank "QIB" aracılığıyla kullanmıştır. Şirket "QInvest" danışmanlığında QIB aracılığıyla temin ettiği 50.000.000 ABD Doları tutarındaki finansmanın teminatı da dahil olmak üzere muhtelif banka garantili borçlanma işlemlerinin teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin etmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin tahsisi kapsamında, 161.500.000 ABD Doları tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

Şirket Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. Dereceden ipotek tesis edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	28.887.131	27.796.592
Gelir tahakkukları	6.771.612	5.612.972
Müşterilerden alacaklar	2.459.412	745.299
Alacak senetleri reeskontu (-)	(72.098)	(120.849)
Şüpheli ticari alacaklar	689.265	834.659
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(689.265)	(834.659)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	169.464	11.678
Diğer	6.810	144.093
	38.222.331	34.189.785
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	2.073.142	15.099.077
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	1.460.727	7.207.460
	3.533.869	22.306.537

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	23.562.132	22.958.180
Alacak senetleri reeskontu (-)	(191.957)	(227.567)
	23.370.175	22.730.613

(*) Ege Perla projesindeki vadeli satışlarla ilgili olarak müşterilerden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 689.265 TL (31 Aralık 2013: 834.659 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:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(834.659)	(216.354)
Dönem gideri	(81.140)	(712.461)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	226.534	94.156
Kapanış bakiyesi	(689.265)	(834.659)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer alacaklar</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	2.562	10.814
	2.562	10.814
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	379.440	371.986
Diğer borçlar	18.416	18.416
	397.856	390.402
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Diğer uzun vadeli borçlar (*)	35.990.000	35.990.000
	35.990.000	35.990.000

(*) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2013: 35.990.000 TL), mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada, 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın, kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatтан gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	729.151.922	738.449.838
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	684.742.820	640.159.203
Toplam	1.413.894.742	1.378.609.041

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 661.959.954 TL'dir (31 Aralık 2013: 657.540.368 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>				
Ankara İş Kule Binası	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	250.508.356	550.000.000	251.973.594	550.000.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	42.373.746	72.605.000	42.603.655	72.605.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	9.187.000	9.187.000	9.187.000	9.187.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	15.563.674	25.500.000	15.636.606	25.500.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.353.816	24.271.000	13.419.690	24.271.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.699.061	14.575.000	6.719.942	14.575.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	102.114.585	365.000.000	102.421.482	365.000.000
Real Hipermarket Binası	42.904.514	79.500.000	43.076.370	79.500.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.710.904	96.600.000	49.719.169	96.600.000
İş Bankası Güneşli Binası	34.892.541	43.000.000	34.993.411	43.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	20.568.902	32.000.000	20.587.629	32.000.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	15.875.774	19.000.000	16.028.845	19.000.000
Üsküdar Projesi	23.258.500	23.258.500	23.258.500	23.258.500
İzmir Ege Perla Projesi (*)	42.929.620	42.504.555	36.050.717	42.504.555
Kartal Projesi	51.965.723	132.050.000	45.591.582	132.050.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	1.608.555	2.093.220	8.239.957	12.316.983
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	126.391.458	120.500.000	112.398.259	120.500.000
Tuzla Karma Proje	82.368.652	104.500.000	72.981.498	104.500.000
Taksim Lamartine Binası	23.790.494	41.000.000	23.842.488	41.000.000
Levent Arsası	1.174.655	1.174.655	1.174.655	1.174.655
Ataşehir Finans Merkezi Arsası	103.692.764	107.000.000	101.771.396	107.000.000
Zeytinburnu Arsası (**)	252.961.448	241.200.000	246.932.596	241.200.000
Toplam	1.413.894.742	2.246.518.930	1.378.609.041	2.256.742.693

(*) Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in İzmir'de bulunan Ege Perla projesinin inşaat ruhsat çalışmaları tamamlanmış olup, ilgili ruhsat Konak İlçe Belediyesi'nden alınmıştır.

(**) Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("NEF") ile müşterek proje geliştirmek üzere, İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan toplam 130.024,5 m2 yüz ölçümlü taşınmazın (eski Topkapı fabrikası) KDV hariç 320.000.000 TL bedel karşılığı % 75'i Şirket adına, %25'i NEF adına olmak üzere müştereken satın alınmasına karar verilmiştir. Şirket tarafından 8 Ekim 2013 tarihinde Zeytinburnu arsasına ilişkin olarak değerlendirme raporu alınmış, değerlendirme raporunda arsanın Şirket'in sahibi olduğu % 75'i için 241.200.000 TL değer takdir edilmiştir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in toplam 6.932.597 TL tutarında ilgili arsanın alımı için ödenen tapu harç bedeli ile yönetim komisyonu ve kredi faizi finansal tablolarında Zeytinburnu arsası üzerinde aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	Alımlar	Transfer	Değer düşüklüğü / geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Mart 2014 kapamış bakiyesi
Maliyet					
Ankara İş Kule Binası	147.395.869	-	-	678.293	148.074.162
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.992.420	14.688	-	-	341.007.108
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.702.617	-	-	-	56.702.617
Mallmarine Alışveriş Merkezi	12.958.669	-	-	57.749	13.016.418
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.309.980	-	-	-	16.309.980
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	121.811.266	259.028	-	-	122.070.294
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	64.375.164	-	-	606.753	64.981.917
İş Bankası Güneşli Binası	39.042.432	-	-	-	39.042.432
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.138.058	-	-	-	18.138.058
Üsküdar Arsası	23.258.500	-	-	-	23.258.500
İzmir Projesi	36.050.717	6.878.904	-	-	42.929.621
Kartal Projesi	45.591.582	6.374.141	-	-	51.965.723
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	8.239.957	-	(6.631.402)	-	1.608.555
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	112.398.259	13.993.199	-	-	126.391.458
Tuzla Karma Proje	72.981.498	9.387.154	-	-	82.368.652
Taksim Lamartine Binası	23.912.622	-	-	-	23.912.622
Levent Arsası	1.174.655	-	-	-	1.174.655
Zeytinburnu Arsası	246.932.596	6.028.852	-	-	252.961.448
Ataşehir Finans Merkezi	101.771.396	1.921.368	-	-	103.692.764
Toplam	1.587.751.976	44.857.334	(6.631.402)	1.342.795	1.627.320.703

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Mart 2014 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	47.395.869	678.293	-	48.074.162
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	89.018.826	1.479.927	-	90.498.753
Maslak Petrol Ofisi Binası	14.098.962	229.909	-	14.328.871
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.771.669	57.749	-	3.829.418
İş Bankası Ankara Merkez Binası	3.363.394	72.932	-	3.436.326
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.890.290	65.874	-	2.956.164
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.406.670	20.881	-	1.427.551
Kanyon Alışveriş Merkezi	19.389.784	565.925	-	19.955.709
Real Hipermarket Binası	4.403.237	171.856	-	4.575.093
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	14.655.995	615.018	-	15.271.013
İş Bankası Güneşli Binası	4.049.021	100.870	-	4.149.891
İş Bankası Sirkeci Binası	2.519.871	18.727	-	2.538.598
Lykia Lodge Kapadokya Otel	2.109.213	153.071	-	2.262.284
Taksim Lamartine Binası	70.134	51.994	-	122.128
Toplam	209.142.935	4.283.026	-	213.425.961
Net Kayıtlı Değer	1.378.609.041	-	-	1.413.894.742

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü / geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi
Maliyet					
Ankara İş Kule Binası	142.662.146	23.432	-	4.710.291	147.395.869
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.401.026	591.394	-	-	340.992.420
Seven Seas Otel	103.887.630	-	(103.887.630)	-	-
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.653.417	49.200	-	-	56.702.617
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.040.636	973	-	(1.082.940)	12.958.669
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.309.980	-	-	-	16.309.980
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	121.018.233	793.033	-	-	121.811.266
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	61.948.150	-	-	2.427.014	64.375.164
İş Bankası Güneşli Binası	39.038.232	4.200	-	-	39.042.432
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.136.363	1.695	-	-	18.138.058
Antalya Kemer Imperial Otel	39.324.251	-	(39.324.251)	-	-
Üsküdar Arsası	21.000.000	209.108	-	2.049.392	23.258.500
İzmir Projesi	19.508.200	16.542.517	-	-	36.050.717
Kartal Projesi	38.504.066	7.087.516	-	-	45.591.582
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	4.357.842	3.882.115	-	-	8.239.957
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	62.554.341	49.843.918	-	-	112.398.259
Tuzla Karma Proje	32.927.338	40.054.160	-	-	72.981.498
Taksim Lamartine Binası	20.493.048	3.419.574	-	-	23.912.622
Levent Arsası	1.090.000	7.735	-	76.920	1.174.655
Zeytinburnu Arsası	-	246.932.596	-	-	246.932.596
Ataşehir Finans Merkezi Arsası	95.000.000	3.918.686	-	2.852.710	101.771.396
Toplam	1.346.568.618	373.361.852	(143.211.881)	11.033.387	1.587.751.976

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	44.662.146	2.733.723	-	47.395.869
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	82.916.280	6.102.546	-	89.018.826
Seven Seas Oteli	46.120.817	1.389.073	(47.509.890)	-
Maslak Petrol Ofisi Binası	13.179.917	919.045	-	14.098.962
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.540.636	231.033	-	3.771.669
İş Bankası Ankara Merkez Binası	3.071.667	291.727	-	3.363.394
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.626.791	263.499	-	2.890.290
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.323.145	83.525	-	1.406.670
Kanyon Alışveriş Merkezi	17.159.750	2.230.034	-	19.389.784
Real Hipermarket Binası	3.715.816	687.421	-	4.403.237
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	12.195.922	2.460.073	-	14.655.995
İş Bankası Güneşli Binası	3.645.606	403.415	-	4.049.021
İş Bankası Sirkeci Binası	2.444.962	74.909	-	2.519.871
Lykia Lodge Kapadokya Otel	1.496.933	612.280	-	2.109.213
Taksim Lamartine Binası	-	70.134	-	70.134
Antalya Kemer Imperial Otel	2.704.863	706.164	(3.411.027)	-
Toplam	240.805.251	19.258.601	(50.920.917)	209.142.935
Net Kayıtlı Değer	1.105.763.367	-	-	1.378.609.041

Şirket'in 31 Mart 2014 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2013 yılının Ekim ayında değerlendirilen Zeytinburnu arsası hariç Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK 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 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 25.164.188 TL (31 Mart 2013: 25.364.001 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 7.651.308 TL'dir (31 Mart 2013: 9.700.534 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (*)	10.999.154	4.090.123
	10.999.154	4.090.123
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (**)	40.780.212	31.439.900
	40.780.212	31.439.900

(*) 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. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla toplam 431 adet konut hak sahiplerine teslim edilmiştir. 31 Aralık 2013 tarihli Şirketin finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan 30 adet Çınarlı Bahçe projesi konutları 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla stoklara sınıflandırılmıştır. Söz konusu 30 adet konut üç aylık dönemde satışa çıkarılmış olup, 31 Mart 2014 itibarıyla toplam 45 adet konut satışta bulunmaktadır.

(**) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili, Konak İlçe'sinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla toplam 91 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 97.036.187 TL (31 Aralık 2013: 92.713.675 TL) tutarında avans alınmıştır (Not 16). Projenin 2015 yılında tamamlanması öngörülmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taahhütler	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	85.950	269.977	2.219.596	2.575.523
Alımlar	-	-	11.862	11.862
31 Mart 2014 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	2.231.458	2.587.385
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	85.950	206.847	1.054.590	1.347.387
Dönem gideri	-	9.217	84.549	93.766
31 Mart 2014 kapanış bakiyesi	85.950	216.064	1.139.139	1.441.153
1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri	536	99.998	387.263	487.797
31 Mart 2014 itibarıyla net defter değeri	-	53.913	1.092.319	1.146.232
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	85.950	269.977	1.124.981	1.480.908
Alımlar	-	-	1.094.615	1.094.615
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	2.219.596	2.575.523
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	85.414	169.979	737.718	993.111
Dönem gideri	536	36.868	316.872	354.276
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	85.950	206.847	1.054.590	1.347.387
1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri	536	99.998	387.263	487.797
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	-	63.130	1.165.006	1.228.136

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet 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 2014 açılış bakiyesi	1.742.015	1.742.015
Alımlar	17.231	17.231
31 Mart 2014 kapanış bakiyesi	1.759.246	1.759.246
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	1.629.383	1.629.383
Dönem gideri	28.991	28.991
31 Mart 2014 kapanış bakiyesi	1.658.374	1.658.374
1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri	112.632	112.632
31 Mart 2014 itibarıyla net defter değeri	100.872	100.872
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	1.688.338	1.688.338
Alımlar	53.677	53.677
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	1.742.015	1.742.015
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	1.515.836	1.515.836
Dönem gideri	113.547	113.547
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	1.629.383	1.629.383
1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri	172.502	172.502
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	112.632	112.632

Şirket'in 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Borç karşılıkları	38.750	41.551
	38.750	41.551
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar (*)	171.694.417	165.146.173
	171.694.417	165.146.173

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

Şirket'in 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	725.211.248	710.318.855
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 (**)	18.892.512	18.857.366
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	744.103.760	729.176.221

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 377.205 TL ve 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları ile 250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipoteği bulunmaktadır. 161.500.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, İş Bankası Sirkeci Binası'na 14.500.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule Çarşısı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin 54.000.000 ABD Doları'nın kullanılmasıyla Şirket 50.000.000 ABD Doları tutarında finansman sağlamıştır.

Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla % 1,7'dir (31 Aralık 2013 %1,6).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	96.162.038	106.288.144
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	214.718.453	223.500.647
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	601.234.699	607.360.641
	912.115.190	937.149.432

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	230.748	169.376
	230.748	169.376
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	884.634	806.852
	884.634	806.852

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.

TMS 19 (2011) – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar/kayıplar hesabında muhasebeleştirilmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Mart 2014 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 %6,10 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %9,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,49 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2013: yıllık %6,10 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %9,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,49 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 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.438,22 TL 31 Aralık 2013: 3.254,44 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
1 Ocak itibarıyla karşılık	806.852	687.159
Hizmet maliyeti	29.727	113.953
Faiz maliyeti	48.055	53.117
Ödenen tazminatlar	-	(5.213)
Aktüeryal fark	-	(42.164)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	884.634	806.852

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

Peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İş avansları (*)	74.587.138	78.347.608
Gelecek aylara ait giderler (**)	957.375	1.308.234
	75.544.513	79.655.842

(*) Şirket, portföyünde yer alan İzmir ili Konak ilçesinde gerçekleştirilmekte olan Ege Perla Projesi inşaat işleri için Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimi ile sözleşme imzalamıştır. Şirket'in 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, sözleşme kapsamında Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimine vermiş olduğu iş avansı 43.486.273 TL'dir (31 Aralık 2013: 46.759.698 TL).

Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki G22B17A1C pafta, 1 ve 2 nolu parseller üzerine yapımı gerçekleştirmekte olduğu Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin inşaat işleri için Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 30.261.186 TL'dir (31 Aralık 2013: 30.996.991 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 696.759 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 1.303.314 TL).

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	12.283.961	9.675.983
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	128.527	128.238
	12.412.488	9.804.221

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	1.560.351	1.960.114
Konutlara ilişkin harç ve tapu gider tahakkukları	993.229	993.229
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler (Not 24)	880.020	361.574
	3.433.600	3.314.917

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli</u>		
Alınan sipariş avansları	1.208.231	53.056
Gelecek aylara ait gelirler (***)	992.222	697.593
	2.200.453	750.649
<u>Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli</u>		
Alınan sipariş avansları (****)	97.036.187	94.584.024
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.721.412	3.707.332
	100.757.599	98.291.356

(***) Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelleri ile diğer peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

(****) Tutarın tamamına yakını Şirket'in İzmir'de bulunan Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
İş Bankası	42,23	266.080.192	42,23	266.080.192
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	44.782.874	7,11	44.782.874
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	30.068.312	4,77	30.068.312
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	8.351.594	1,33	8.351.594
Diğer	2,60	16.358.784	2,60	16.358.784
Halka Açık Kısım	41,96	264.358.244	41,96	264.358.244
Tarihi değerle sermaye	100,00	630.000.000	100,00	630.000.000

21 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul kararıyla, Şirket'in sermayesinin 2013 yılı karından karşılanmak üzere toplam 50.400.000 TL tutarında artırılarak 680.400.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. İlgili sermaye artırımı kararı, henüz SPK tarafından onaylanarak kurul kaydına alınmamıştır. Bu nedenle, Şirket sermaye artırımı ile ilgili süreçler devam etmektedir.

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 630.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 900.000 TL'lik bölümü A grubu ve 629.100.000 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.

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. Ayrıca, rapor tarihi itibarıyla Şirket tarafından Nest in Globe'a 94.000 Avro (232.042 TL) (31 Aralık 2013: 87.000 Avro (211.297 TL)) tutarında sermaye avansı verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL’dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket’in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Yasal yedekler	24.677.855	19.712.142
	24.677.855	19.712.142

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 yıllar karları

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Geçmiş yıllar karları	229.291.696	149.600.689
	229.291.696	149.600.689

Kar dağıtımı

31 Mart 2014 tarihinde sona eren dönem içinde, 2013 yılı net dağıtılabılır dönem karının birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler ayrıldıktan sonra 31.500.000 TL’nin nakit temettü olarak dağıtılması taahhüt edilmiş ve BIST’da işlem görmeyen payların temettü bedeli 25 Mart 2013 tarihinde, işlem gören payların temettü bedeli ise 27 Mart 2014 tarihinde ödenmiştir.

SPK’nın 27 Ocak 2010 tarih ve 02/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket’in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5’inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları “eski” ve “yeni” şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet 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 21 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2013 yılı karı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	4.965.713
Ortaklara kar payı	31.500.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	
3. Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan (*)	50.400.000
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	29.291.007
Toplam	116.156.720

(*) Söz konusu tutarın, 21 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da 2013 yılı karından ortaklara bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına karar verilmiş olup, ilgili sermaye artırımını SPK tarafından henüz onaylanarak kurul kaydına alınmamıştır.

Yabancı para çevirim farkları

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Kira gelirleri	25.164.188	25.364.001
Üst hakkı gelirleri	2.765.384	2.224.959
Konut satış gelirleri	1.340.678	-
Aidat ve hizmet gelirleri	165.016	321.496
Diğer gelirler	19.889	21.718
Toplam gayrimenkul gelirleri	29.455.155	27.932.174
Banka mevduatı faiz gelirleri	1.036.267	1.063.237
Menkul kıymet alım-satım karı	671.909	106.634
Devlet tahvili ve hazine bonusu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	81.496	1.168.761
Ters repo faiz gelirleri	1.773	2.425
Diğer faiz gelirleri	42.981	11.003
Toplam borçlanma araçları gelirleri	1.834.426	2.352.060
Toplam hasılat	31.289.581	30.284.234

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Amortisman giderleri	(4.283.026)	(6.111.579)
İşletme giderleri	(3.223.147)	(2.555.954)
Konut satış maliyeti	(975.121)	-
Sigorta giderleri	(475.019)	(455.832)
Vergi, resim ve harç giderleri	(37.790)	(863.877)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü	-	(1.177.686)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	1.342.795	1.464.394
	(7.651.308)	(9.700.534)

19. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Personel ücret ve giderleri	(2.644.240)	(1.952.254)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(1.112.543)	(968.538)
Şüpheli ticari alacaklar	(22.829)	(23.955)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(122.757)	(94.283)
Vergi, resim ve harç giderleri	(15.577)	(27.226)
Diğer	(114.287)	-
	(4.032.233)	(3.066.256)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Kur farkı geliri	13.578.462	2.279.640
Diğer gelirler	557.048	4.247
	14.135.510	2.283.887
	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Kur farkı gideri	(12.912.607)	(1.279.917)
	(12.912.607)	(1.279.917)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Kur farkı gideri	(1.200.133)	(668.680)
Kredi faiz giderleri	(492.770)	(418.730)
Diğer faiz giderleri	(947.909)	(959.526)
Türev işlem kar / zararı, net	(118.765)	51.353
	(2.759.577)	(1.995.583)

22. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Dönem başındaki hisse senedi adedi	630.000.000	600.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler (*)	-	-
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	630.000.000	600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (**)	630.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	18.302.027	16.682.522
Pay başına kazanç	0,0291	0,0278
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0291	0,0278

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

(**) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam Kuruş nominal değerinde 630.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

23. 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 bir aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Vadesiz mevduat	471.607	693.059
Vadeli mevduat	44.224.725	74.024.676
Ters repo işlemlerinden alacaklar	9.065	18.886
	44.705.397	74.736.621

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla İş Bankası'ndan 3.309.348 TL ve 54.000.000 ABD Doları (31 Aralık 2013: 377.205 TL ve 54.000.000 ABD) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına İş Bankası lehine 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş., İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

	31 Mart 2014			
	Ticari Alacaklar	Diğer Varlıklar	Ticari Borçlar	Diğer Yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	163.676	-	25.567	6.328
İş Girişim Sermayesi Yat. Ort. A.Ş.	-	-	-	2.286
T İş Bankası A.Ş.	4.320	-	5	51.261
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	19.111
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	-	899.139	590.764
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	830.662	236.135	-
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	16.846
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.463	-	-	22.561
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	-	55.541	28.004
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	-	6.035
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	2.414	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	784	37.889
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	-	-	-	1.338
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	-	15.322
Şişecam Sigort Hizm. A.Ş.	5	-	3.018	1.257
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	-	58.011
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	23.007
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	95.475	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	249	-
Diğer	-	-	142.400	-
	169.464	830.662	1.460.727	880.020

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Mart 2014	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Bankası	29.612.079	236.259.430
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>		Kredi faiz gideri
İş Bankası		492.770

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıkları içerisindeki ilişkili taraf bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri
İş Bankası	-	-	364.750	348.750
Toplam	-	-	364.750	348.750

	31 Aralık 2013			
	Ticari alacaklar	Diğer varlıklar	Ticari borçlar	Diğer yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Kanyon Yön. İşl. Ve Paz. Ltd. Şti.	-	-	1.343.585	1.743
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	192.999	87.017
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	784	56.833
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	33.841
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	11.678	1.303.314	840.737	
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	-	53.932	40.066
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	34.510
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	28.667
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	4.270.447	25.270
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	-	22.983
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	-	9.052
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	-	344.285	9.491
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	-	-	2.768	2.007
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.881
T. İş Bankası A.Ş.	-	-	5	4.779
İş Girişim Serm. Yat. Ort. A.Ş.	-	-	-	3.430
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	2.360	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	15.140	-
Ortaklara borçlar	-	-	192	-
Diğer	-	-	140.226	-
	11.678	1.303.314	7.207.460	361.574

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2013	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Bankası	27.978.637	201.987.451

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri
İş Bankası	1.898.161

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 181.627 TL (31 Aralık 2013: 300.392 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kar veya zarar tablosunda 118.645 TL değerinde türev işlem zararı (31 Mart 2013: 51.353 TL değerinde türev işlem karı) bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren dönemde 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için İş Bankası'na 94.500 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır (31 Mart 2012: 94.500 ABD Doları).

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	1 Ocak – 31 Mart 2014				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	1.038.033	4.955.352	1.593	3.603
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	530.314	-	-	131.795	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	115.154	-	806.650	11.280	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	357.776	-	316.074	3.164	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1.009.950	9.556	972
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	1.831.479	41.970	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	95.053	1.143	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	2.826	-	16.362
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	7.589	-	14.567
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	280	-	151.106	670	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	30.786	-	15.600	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	917.853	18.944	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	556.045	11.503	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	370.373	7.661	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	475.688	12.666	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	145.987	3.017	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	49.471	3.069	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-	99.042
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	-	-	75.504	4.685	-
	1.034.310	1.038.033	11.782.600	262.716	134.546

(*) 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

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Mart 2013				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	1.074.788	4.091.766	-	7.084
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	485.388	-	1.083.065	24.045	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	89.619	-	654.555	9.746	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	-	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	3.402	202.475	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	644.661	-	799.941	2.437	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1.321.952	8.256	956
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	-	24.402	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	74.319	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	2.139	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	5.552	-	3.001	-	10.350
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	146.583	-	3.732
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	14.699	578	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	10.632	-	862.801	-	-
Paşabahçe Cam San ve Tic. A.Ş.	-	-	522.697	16.368	-
Trakya Cam San. A.Ş.	-	-	348.161	9.939	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	382.884	7.277	-
Anadolu Cam San. A.Ş.	-	-	-	7.277	-
Camiş Elektrik A.Ş.	-	-	137.232	-	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	28.580	2.607	-
Şişecam Sigorta Hizm. A.Ş.	-	-	-	543	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-	7.895
	1.235.852	1.078.190	10.676.850	113.475	30.017

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalımasına 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.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür, kıdemli grup başkanları ve grup başkanlarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.282.375	1.040.793
Kıdem tazminatı karşılığı	340.317	279.841
	1.622.692	1.320.634

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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, 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Mart 2014	2,1898	3,0072
31 Aralık 2013	2,1343	2,9365

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

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Mart 2014

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	43.688.067	16.087.147	2.813.393
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	58.005.613	26.489.000	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	101.693.680	42.576.147	2.813.393
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	23.370.174	10.672.287	-
8. DURAN VARLIKLAR	23.370.174	10.672.287	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	125.063.854	53.248.434	2.813.393
10. Ticari Borçlar	218.147	97.696	1.401
11. Finansal Yükümlülükler	117.998.778	50.330.417	2.588.863
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	583.336	129.060	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	118.800.261	50.557.173	2.690.264
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	72.238.205	13.007.327	14.550.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	100.783.081	44.324.446	1.237.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	173.021.286	57.331.773	15.787.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	291.821.547	107.888.946	18.477.764
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(166.757.693)	(54.640.512)	(15.664.371)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(146.767.063)	(47.348.293)	(14.326.871)
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

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2013

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	50.626.824	19.858.024	2.807.371
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	57.642.174	27.057.919	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	108.268.998	46.915.943	2.807.371
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	22.730.611	10.756.772	-
8. DURAN VARLIKLAR	22.730.611	10.756.772	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	130.999.609	57.672.715	2.807.371
10. Ticari Borçlar	836.428	384.188	5.604
11. Finansal Yükümlülükler	114.316.008	50.224.896	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	569.103	129.060	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	115.721.539	50.738.144	2.530.604
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	56.137.913	6.283.952	14.550.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	93.153.351	41.908.832	1.262.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	149.291.264	48.192.784	15.812.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	265.012.803	98.930.928	18.343.104
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	(134.013.193)	(41.258.213)	(15.535.733)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(120.663.525)	(37.035.012)	(14.173.233)
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

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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 artış ifade eder.

31 Mart 2014

	<u>Yabancı Paranın Değer Kazanması</u>	<u>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(10.368.329)	10.368.329
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(10.368.329)	10.368.329
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.308.377)	4.308.377
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.308.377)	4.308.377

Kredi riski

31 Aralık 2013

	<u>Yabancı Paranın Değer Kazanması</u>	<u>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(7.904.383)	7.904.383
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(7.904.383)	7.904.383
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.161.970)	4.161.970
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.161.970)	4.161.970

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, SPK tarafından 21 Mart 2014 tarihinde onaylanan 200.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde 8 Nisan 2014 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen 100.000.000.- TL. nominal değerli, 2 yıl vadeli, değişken faizli, 3 ayda bir kupon ödemeli tahvil ihracını tamamlamıştır. Tahvilin birinci kupon faiz oranı %3,06 olarak belirlenmiştir. 8 Nisan 2014 tarihinde satışı gerçekleştirilen tahvillere ilişkin basit faiz oranı %12,24, bileşik faiz oranı %12,85 olup, vade başlangıç tarihi 10 Nisan 2014, itfa tarihi ise 7 Nisan 2016'dır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	47.898.084	105.278.973
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.465.674.109	1.414.139.064
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	302.802	287.548
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		150.980.799	148.036.914
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.664.855.794	1.667.742.499
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	375.710.983	350.572.921
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.031.979	1.034.780
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	0	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	0	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.141.677.297	1.155.065.774
Diğer kaynaklar		146.435.535	161.069.024
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.664.855.794	1.667.742.499
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	44.696.332	74.717.735
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	24.433.155	24.433.155
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	252.802	237.548
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.000	50.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	140.451.060	134.486.771
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%88	%85	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3	%6	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, İştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%1	%1	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%45	%42	Azami %500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%3	%4	Azami %10