

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren
Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Ara Dönem Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Ara Dönem Özet Kar veya Zarar Tablosu

Ara Dönem Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Ara Dönem Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

Ara Dönem Özet Nakit Akış Tablosu

Ara Dönem Özet 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	Bölgümlere 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 yükümlölükler	29
15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	30
16	Diğer varlıklar ve yükümlölükler	31
17	Özkaynaklar	32
18	Hasılat ve satışların maliyeti	34
19	Genel yönetim giderleri	35
20	Esas faaliyetlerden diğer gelirler	35
21	Finansman giderleri	35
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

30 Eylül 2014 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		288.837.269	233.029.758
Nakit ve nakit benzerleri	5	101.940.129	101.043.123
Finansal yatırımlar	6	56.257.770	4.235.850
Ticari alacaklar	8	55.723.706	34.189.785
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	15.750	11.678
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	55.707.956	34.178.107
Diğer alacaklar	9	37.569	10.814
Stoklar	11	5.928.684	4.090.123
Peşin ödenmiş giderler	16	60.517.204	79.655.842
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	360.599	1.303.314
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	16	60.156.605	78.352.528
Diğer dönen varlıklar	16	8.432.207	9.804.221
Duran Varlıklar		1.521.668.271	1.435.690.679
Ticari alacaklar	8	16.827.084	22.730.613
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		16.827.084	22.730.613
Türev araçlar	6	74.666	300.392
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.434.150	1.269.965
Stoklar	11	57.679.695	31.439.900
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.444.442.888	1.378.609.041
Maddi duran varlıklar	12	1.046.393	1.228.136
Maddi olmayan duran varlıklar	13	163.395	112.632
TOPLAM VARLIKLAR		1.810.505.540	1.668.720.437

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

	<i>Notlar</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2014</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013</i>
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		56.928.914	162.016.127
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	42.827.941	135.042.695
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	42.827.941	27.978.637
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		-	107.064.058
Ticari borçlar	8	8.988.921	22.306.537
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	919.745	7.207.460
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	8.069.176	15.099.077
Diğer borçlar	9	472.965	390.402
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	472.965	390.402
Ertelenmiş gelirler	16	1.336.624	1.112.223
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	23	411.588	361.574
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	925.036	750.649
Kısa vadeli karşılıklar	14-15	285.452	210.927
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	209.337	169.376
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	76.115	41.551
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.017.011	2.953.343
Uzun Vadeli Yükümlülükler		569.426.768	350.618.434
Uzun vadeli borçlanmalar	7	419.578.679	215.530.226
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	214.973.709	201.987.451
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		204.604.970	13.542.775
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	112.928.375	98.291.356
Uzun vadeli karşılıklar	15	929.714	806.852
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	929.714	806.852
ÖZKAYNAKLAR		1.184.149.858	1.156.085.876
Ödenmiş sermaye	17	680.400.000	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		-	4.090
<i>Yabancı para çevirim farkları</i>		-	4.090
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	24.677.855	19.712.142
Geçmiş yıllar karları	17	178.891.696	149.600.689
Net dönem karı		59.568.072	116.156.720
TOPLAM KAYNAKLAR		1.810.505.540	1.668.720.437

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>
		1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz – 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Temmuz – 30 Eylül 2013
Notlar					
<u>Sürdürülen Faaliyetler</u>					
Hasılat	18	197.202.008	128.864.832	322.639.981	262.828.445
Satışların maliyeti (-)	18	(121.022.012)	(100.107.563)	(210.872.999)	(192.144.928)
Brüt Kar		76.179.996	28.757.269	111.766.982	70.683.517
Genel yönetim giderleri (-)	19	(10.170.091)	(2.948.290)	(7.927.526)	(2.418.400)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	23.511.896	8.004.112	25.636.842	14.161.652
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(26.266.830)	(11.896.264)	(15.769.821)	(7.461.573)
Esas Faaliyet Karı		63.254.971	21.916.827	113.706.477	74.965.196
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	655.514	213.860	435.953	148.880
Finansman gelirleri, net	21	-	(1.826.298)	-	-
Finanman giderleri, net (-)	21	(4.342.413)	(2.195.477)	(22.294.251)	(10.368.550)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı		59.568.072	18.108.912	91.848.179	64.745.526
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		-	-	-	-
Dönem vergi gideri		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri		-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı		59.568.072	18.108.912	91.848.179	64.745.526
<u>Durdurulan Faaliyetler</u>					
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı		-	-	-	-
Dönem Karı		59.568.072	18.108.912	91.848.179	64.745.526
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	22	0,0875	0,0266	0,1350	0,0952
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş pay başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	22	0,0875	0,0266	0,1350	0,0952

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2014</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan – 30 Eylül 2014</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2013</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2013</i>
Dönem karı	59.568.072	18.108.912	91.848.179	64.745.526
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	-	-	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-	-	-
<i>Yabancı para çevirim farkları</i>	-	-	2.492	1.503
Diğer kapsamlı gelir	-	-	2.492	1.503
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	59.568.072	18.108.912	91.850.671	64.747.029

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

						Kar veya zararda yeniden sınıflandır ılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırıl acak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş Karlar		
	Not	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		-	-	-	-	2.492	-		91.848.179	91.850.671
Sermaye artırım		30.000.000	-	-	-	-	-	(30.000.000)	-	-
Temettüler		-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	-	(30.000.000)
30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	630.000.000	240.146.090	423.981	-	2.214	19.712.142	149.600.689	91.848.179	1.131.733.295
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		-	-	-	-	-	-	-	59.568.072	59.568.072
Sermaye artırım		50.400.000	-	-	-	-	-	(50.400.000)	-	-
Tasfiye edilen iştiraklere bağlı azalış		-	-	-	-	(4.090)	-	-	-	(4.090)
Temettüler		-	-	-	-	-	-	(31.500.000)	-	(31.500.000)
30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	680.400.000	240.146.090	423.981	42.164	-	24.677.855	178.891.696	59.568.072	1.184.149.858

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Nakit Akış Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2014</i>	<i>Sınırlı DenetimdenGeçme miş 1 Ocak – 30 Eylül 2013</i>
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		59.568.072	91.848.179
<i>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	10,12,13	13.506.401	15.272.082
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	122.862	158.854
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	39.961	70.204
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(4.026.905)	(4.022.842)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		(655.514)	(435.953)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	180.903	3.455.554
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı		(3.706.942)	(24.247.936)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	(165.675)	31.612
Türev işlem (karı) / zararı	21	225.726	(170.139)
Faiz gelirleri	18	(4.794.562)	(3.397.244)
Faiz giderleri	21	2.349.350	2.188.410
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		62.643.677	80.750.781
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artış		(15.464.718)	(17.136.376)
Diğer alacaklardaki azalış		(26.755)	(4.648)
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış		20.394.100	18.475.080
Stoklardaki değişim	11	(17.031.884)	38.204.072
Ticari ve diğer borçlardaki artış		(13.235.053)	(13.117.676)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		14.959.652	1.017.212
Ödenen kıdem tazminatı	15	-	(5.213)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		52.239.019	108.183.232
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		(52.021.920)	(2.625.271)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,12,13	(175.915.751)	(90.030.743)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satışından elde edilen nakit		93.212.955	116.538.900
Alınan temettüler		-	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		491.329	(17.105)
Alınan faizler		4.643.734	2.998.639
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(129.589.653)	27.364.420
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(31.500.000)	(30.000.000)
Finansal borçlardaki artış		111.795.215	20.677.259
Ödenen faiz		(2.310.864)	(2.537.642)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		77.984.351	(11.860.383)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		633.717	123.687.269
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		112.462	5.765.883
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış		746.179	129.453.152
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		100.181.813	83.865.335
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	100.927.992	213.318.487

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 68’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. Şirket’in, 28 Nisan 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Nest in Globe’un tasfiye edilmesine ve bu kapsamda Kayı Holding ile imzalanan hissedarlık sözleşmesinin feshine karar verilmiştir. Nest in Globe, 16 Temmuz 2014 tarihinde resmi olarak feshedilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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 ("KGK") 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 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları, 30 Ekim 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

30 Eylül 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.

Tebliğ 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 ve Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları ile birlikte okunması gerekmektedir.

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

Ara dönem özet 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

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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 ara dönem özet 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.

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarında "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" içerisinde gösterilen 361.574 TL tutarındaki ilişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler karşılaştırmalı finansal tablolarda "ertelenmiş gelirler" altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2013 tarihli finansal tablolarında "Finansman giderleri" içerisinde gösterilen 26.266.830 TL kur farkı giderleri, net hesabı, karşılaştırmalı finansal tablolarda "esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler" altında sınıflanmıştır.

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 dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Şirket'in ara dönem özet finansal tablolarının hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin olarak hazırlanan yıllık finansal tablolarda uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlıdır.

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanması, Şirket yönetiminin 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 yönetimine ait tahmin ve varsayımlarda önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.5 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.5.1. 2014 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2014 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.5.2. 30 Eylül 2014 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

30 Eylül 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.

2.6 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler 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

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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 (%)	30 Eylül 2014	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2013
Kanyon	50	1.434.150	50	1.269.965
		1.434.150		1.269.965

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

Kanyon	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar	9.345.441	8.333.013
Duran varlıklar	2.799.445	1.646.836
Kısa vadeli borçlar	(7.723.259)	(6.752.722)
Uzun vadeli borçlar	(1.553.327)	(687.197)
Net varlıklar	2.868.300	2.539.930

Kanyon	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013
Gelirler	54.931.304	45.736.323
Giderler (-)	(53.602.934)	(44.819.429)

Nest in Globe	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar	-	3.141
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli borçlar	-	(12.095)
Uzun vadeli borçlar	-	-
Net varlıklar	-	(8.954)

Nest in Globe	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013
Gelirler	-	-
Giderler (-)	(17.341)	(44.990)

Şirket'in Nest in Globe'un özkaynağından aldığı negatif pay, Nest in Globe'taki sermaye payının kayıtlı değerinin üzerinde olması durumunda finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlara ait tutar sıfır olarak gösterilir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in Nest in Globe'un özkaynağından aldığı pay finansal tablolarda sıfıra indirilmiştir.

Şirket, 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, sırasıyla Kanyon'un ve Nest in Globe'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 664.185 TL tutarında karı (30 Eylül 2013: 458.447 TL) ve 8.671 TL (30 Eylül 2013: 22.495 TL) zararı ekteki kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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	Mall marine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hiper market İstanbul Esenyurt	İstanbul Esenyurt Marmara park	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Taksim Lamartine	Tuzla Çınarlı bahçe Konutları	Zeytinburnu Arsası	Diğer Gayri menkul	Toplam
30 Eylül 2014																				
<u>Satış gelirleri</u>																				
Kira geliri	6.579.084	27.790.873	-	3.119.961	415.198	2.795.988	2.354.562	1.177.722	20.247.517	4.252.698	-	4.273.100	2.504.452	350.000	-	1.066.741	-	-	-	76.927.896
Üst hakkı gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.081.042	-	-	-	-	-	-	-	-	8.081.042
Sabit Kıymet Satış Gelirleri																		93.212.955	-	93.212.955
Konut satış gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.115.650	-	-	11.115.650
Aidat ve hizmet gelirleri	-	430.206	-	-	-	-	-	-	76.700	-	-	-	-	-	-	88.983	14.922	-	-	610.811
Diğer gelirler	-	25.319	-	-	-	-	-	-	43.414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.733
Gavrimenkul gelirleri	6.579.084	28.246.398	-	3.119.961	415.198	2.795.988	2.354.562	1.177.722	20.367.631	4.252.698	8.081.042	4.273.100	2.504.452	350.000	-	1.155.724	11.130.572	93.212.955	-	190.017.087
Amortisman giderleri	2.033.418	4.693.893	-	689.181	173.227	218.795	197.624	62.644	1.704.554	516.034	1.845.055	302.611	56.181	464.768	-	156.018	14.912	-	-	13.128.915
Sigorta giderleri	30.482	812.986	-	29.030	25.819	14.219	6.339	4.216	307.955	148.201	-	30.064	6.309	19.092	-	14.326	2.606	-	-	1.451.644
İşletme giderleri	71.038	373.964	-	-	-	-	-	-	8.155.847	-	-	-	-	3.512	-	331.437	369.653	-	-	9.305.451
Vergi, resim ve harç giderleri	189.609	1.078.833	53.297	113.773	6.258	17.393	33.829	19.943	1.217.832	265.364	-	189.576	47.408	22.726	70.664	92.492	1.699	-	-	3.420.696
Konut satış maliyetleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.327.132	89.506.013	-	96.833.145
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	180.903	180.903
Konusu kalmayan karşılıklar	(2.033.419)	-	-	-	(173.226)	-	-	-	-	(1.820.260)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.026.905)
Diğer	8.396	163.782	-	495.594	11.560	-	28.000	-	-	-	-	1.777	-	13.589	-	5.420	45	-	-	728.163
Satışların maliyeti	299.524	7.123.458	53.297	1.327.578	43.638	250.407	265.792	86.803	11.386.188	929.599	24.795	524.028	109.898	523.687	70.664	599.693	7.716.047	89.506.013	180.903	121.022.012
Gavrimenkul faaliyetlerinden brüt kar	6.279.560	21.122.940	(53.297)	1.792.383	371.560	2.545.581	2.088.770	1.090.919	8.981.443	3.323.099	8.056.247	3.749.072	2.394.554	(173.687)	(70.664)	556.031	3.414.525	3.706.942	(180.903)	68.995.075
Sermaye yatırımları	2.544	409.657	-	20.000	-	-	-	-	1.995.916	-	-	-	-	127.953	-	3.777	4.660.134	22.032.538	186.797.903	216.050.422

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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	Mallmari ne 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 Le Martin	Tuzla Çınarlı bahçe Konutları	Diğer Gayri- menkul	Toplam
30 Eylül 2013																			
<u>Satış Gelirleri</u>																			
Kira Geliri	6.177.935	26.116.287	3.404.485	2.967.533	387.394	2.638.097	2.221.599	1.111.216	19.611.469	3.470.299	-	3.632.242	2.088.539	1.238.979	3.660.265	272.757	-	-	78.999.096
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.948.421	-	-	-	-	-	-	-	6.948.421
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114.509.309	-	114.509.309
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	-	64.042.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.496.400	-	-	-	116.538.900
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	392.641	-	-	-	-	-	-	133.701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	526.342
Diğer Gelirler	-	9.682	-	-	-	-	-	-	25.957	-	-	-	-	104.272	-	-	-	-	139.911
Gayrimenkul Gelirleri	6.177.935	26.518.610	67.446.985	2.967.533	387.394	2.638.097	2.221.599	1.111.216	19.771.127	3.470.299	6.948.421	3.632.242	2.088.539	1.343.251	56.156.665	272.757	114.509.309		317.661.979
<u>Amortisman giderleri</u>																			
Sigorta giderleri	33.235	600.470	35.392	29.083	22.471	20.167	9.434	5.189	295.829	126.552	26.544	34.654	31.108	18.547	40.110	7.775	-	-	1.336.560
İşletme giderleri	3.774	477.612	-	-	192.737	-	-	-	6.369.573	-	-	-	-	-	-	104.150	-	-	7.147.846
Vergi, resim ve harç giderleri	171.235	631.766	664.849	99.653	8.614	15.656	31.748	18.946	669.179	377.009	-	162.759	27.104	17.736	179.773	-	-	-	3.076.027
Yatırım amaçlı gayrimenkul ve konut satış maliyeti	-	-	56.377.740	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.913.224	-	92.582.869	-	184.873.833
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.455.553	3.455.553
Konusu kalmayan karşılıklar	(2.030.270)	-	-	-	(172.311)	-	-	-	-	-	(1.820.260)	-	-	-	-	-	-	-	(4.022.841)
Diğer	58.488	-	-	-	11.480	-	-	-	-	-	-	318	-	-	-	-	-	-	70.286
Satışların Maliveti	290.164	6.297.146	58.467.054	817.890	236.274	254.618	238.806	86.779	8.996.535	1.019.126	51.339	500.273	114.393	495.492	36.839.271	129.417	92.582.869	3.455.553	210.872.999
Brüt Kar	5.887.771	20.221.464	8.979.931	2.149.643	151.120	2.383.479	1.982.793	1.024.437	10.774.592	2.451.173	6.897.082	3.131.969	1.974.146	847.759	19.317.394	143.340	21.926.440	(3.455.553)	106.788.980
Sermaye yatırımları	23.432	617.439	-	41.700	973	-	-	-	793.033	-	-	4.200	-	1.695	-	3.348.592	3.812.115	88.349.103	96.992.282

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013
Bölüm gelirleri	190.017.087	317.661.979
Dağıtılamayan gelirler	7.184.921	4.978.002
Toplam hasılat	197.202.008	322.639.981
Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013
Bölüm giderleri	121.022.012	210.872.999
Toplam satışların maliyeti	121.022.012	210.872.999
Varlıklar	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Bölüm varlıkları	1.508.051.267	1.414.139.065
Diğer varlıklar	72.550.790	51.307.425
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	229.903.483	203.273.947
Toplam varlıklar	1.810.505.540	1.668.720.437
Yükümlülükler	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Bölüm yükümlülükleri	623.803.890	511.616.782
Diğer yükümlülükler	2.551.792	1.017.779
Toplam yükümlülükler	626.355.682	512.634.561

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Vadesiz mevduat	323.021	693.059
Vadeli mevduat	78.823.615	74.024.676
Yatırım fonları	22.575.000	26.302.476
Ters repo işlemlerinden alacaklar	218.493	18.886
Diğer hazır değerler	-	4.026
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	101.940.129	101.043.123
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(1.012.137)	(861.310)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	100.927.992	100.181.813

Vadeli Mevduat:

<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	30 Eylül 2014
ABD Doları	2,00-2,05	Ekim-Kasım 2014	7.558.827
TL	7,15 - 9,45	Ekim 2014	71.264.788
			78.823.615

Vadeli Mevduat:

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

	30 Eylül 2014		31 Aralık 2013	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	21.875.931	22.575.000	25.645.760	26.302.476
	21.875.931	22.575.000	25.645.760	26.302.476

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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>30 Eylül 2014</u>	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	9,93%	Ekim 2014	218.493
			218.493
<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>30 Eylül 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	47.298.204	4.235.850
Vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlar	8.959.566	-
	56.257.770	4.235.850
	<u>30 Eylül 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Türev Araçlar		
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 23)	74.666	300.392
	74.666	300.392

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetlerden, alım satım amaçlı menkul kıymetler, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüşlerdir. Gerçeğe uygun değer 30 Eylül 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

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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)

30 Eylül 2014			
<u>Gerçeğe uygun değer farkı</u> <u>kar/zarara yansıtılan finansal</u> <u>varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun</u> <u>Değeri</u>	<u>Kayıtlı</u> <u>Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Devlet tahvili/ Hazine bonusu	13.227.260	13.397.284	13.397.284
Özel sektör tahvil ve bonoları	33.218.432	33.900.920	33.900.920
	46.445.692	47.298.204	47.298.204

31 Aralık 2013			
<u>Gerçeğe uygun değer farkı</u> <u>kar/zarara yansıtılan finansal</u> <u>varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun</u> <u>Değeri</u>	<u>Kayıtlı</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

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranı %9,60-%9,98 aralığındadır (31 Aralık 2013: %5,69 - %13,07 aralığındadır).

30 Eylül 2014		
<u>Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
3 aydan uzun vadeli mevduat	8.959.566	8.959.566
	8.959.566	8.959.566

30 2014 tarihi itibarıyla 3 aydan uzun vadeli mevduatın detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Vadeli Mevduat:</u>	30 Eylül 2014	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>
Avro	%2,15 - %2,20	Aralık 2014
		8.959.566
		8.959.566

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	42.827.941	135.042.695
	42.827.941	135.042.695
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	214.973.709	215.530.226
Çıkarılmış tahviller	204.604.970	-
	419.578.679	215.530.226
Toplam finansal borçlanmalar	462.406.620	350.572.921

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

30 Eylül 2014				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	17.138.638	7.484.787	42.069.870
ABD Doları	Libor + 4,25	36.399.795	1.254.954	81.696.539
TL	11,90	125.295.500	34.088.200	91.207.300
			42.827.941	214.973.709
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) kullanmıştır. Şirket 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. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19.09.2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 60.000.000 TL'si geri ödenmiş, kullanılan kredi tutarı 120.000.000 TL'ye düşmüştür.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGY41617	100.000.000	10 Nisan 2014	7 Nisan 2016	102.344.043
TRISISGY71614	100.000.000	11 Temmuz 2014	8 Temmuz 2016	102.260.927
				204.604.970

Şirket 200.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde sırasıyla 8 Nisan 2014 tarihinde ve 9 Temmuz 2014 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi aracılığıyla nitelikli yatırımcılara 100.000.000 TL nominal değerli toplam 200.000.000 TL, 2 yıl vadeli, değişken faizli, 3 ayda bir kupon ödemeli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Değişken faizli olan tahvilin fiyatına baz teşkil edecek "Gösterge Yıllık Bileşik Faiz" oranı, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından ihraç edilmiş "gösterge devlet iç borçlanma senedi"nin (Benchmark) son üç iş gününde BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan ağırlıklı ortalama yıllık bileşik faizlerinin ortalaması olarak hesaplanmaktadır.

TRISISGY41617 ISIN kodlu tahvilin 9 Ekim 2014 tarihinde gerçekleşecek ikinci kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %2,84 olarak belirlenmiştir. TRISISGY71614 ISIN kodlu tahvilin 10 Ekim 2014 tarihinde gerçekleşecek birinci kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %2,52 olarak belirlenmiştir.

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	27.683.307	27.796.592
Alacak senetleri reeskontu (-)	(54.530)	(120.849)
Gelir tahakkukları	8.993.574	5.612.972
Müşterilerden alacaklar	19.078.795	745.299
Şüpheli ticari alacaklar	668.984	834.659
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(668.984)	(834.659)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	15.750	11.678
Diğer	6.810	144.093
	55.723.706	34.189.785
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	8.069.176	15.099.077
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	919.745	7.207.460
	8.988.921	22.306.537

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	16.944.290	22.958.180
Alacak senetleri reeskontu (-)	(117.206)	(227.567)
	16.827.084	22.730.613

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

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 668.984 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(834.659)	(216.354)
Dönem gideri	(39.071)	(712.461)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	204.746	94.156
Kapanış bakiyesi	(668.984)	(834.659)

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer alacaklar</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	37.569	10.814
	37.569	10.814

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	454.549	371.986
Diğer borçlar	18.416	18.416
	472.965	390.402

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<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 hasılattan gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	725.521.337	738.449.838
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	718.921.551	640.159.203
Toplam	1.444.442.888	1.378.609.041

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 756.264.515 TL'dir (31 Aralık 2013: 657.540.368 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	30 Eylül 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	100.002.545	100.000.000	100.000.000	100.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	247.689.358	550.000.000	251.973.594	550.000.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	41.934.474	72.605.000	42.603.655	72.605.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	9.186.999	9.187.000	9.187.000	9.187.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	15.417.811	25.500.000	15.636.606	25.500.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.222.066	24.271.000	13.419.690	24.271.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.657.298	14.575.000	6.719.942	14.575.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	102.712.844	365.000.000	102.421.482	365.000.000
Real Hipermarket Binası	42.560.336	79.500.000	43.076.370	79.500.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.694.374	96.600.000	49.719.169	96.600.000
İş Bankası Güneşli Binası	34.690.800	43.000.000	34.993.411	43.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	20.531.448	32.000.000	20.587.629	32.000.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	15.692.030	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 (*)	64.096.305	42.504.555	36.050.717	42.504.555
Kartal Projesi	57.859.516	132.050.000	45.591.582	132.050.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	1.838.707	12.316.983	8.239.957	12.316.983
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	180.416.820	134.493.199	112.398.259	120.500.000
Tuzla Karma Proje	109.383.996	104.500.000	72.981.498	104.500.000
Taksim Lamartine Binası	23.690.247	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	103.272.638	108.921.369	101.771.396	107.000.000
Zeytinburnu Arsası (**)	179.459.121	178.535.000	246.932.596	241.200.000
Toplam	1.444.442.888	2.209.992.261	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. Ancak 7 Ağustos 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Şirket'in mülkiyet payından %25'e karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'ye satışına karar verilmiş, 19 Eylül 2014 tarihinde tapu devir işlemi tamamlanarak Şirketimiz ve Timur Gayrimenkul(NEF)'ün taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Arsanın gerçeğe uygun değeri 7 Temmuz 2014 tarihindeki mevcut durumu yansıtan değer olup, 2014 yılında toplam 20.345.713 TL tutarında finansman gideri ve yatırım harcamaları proje maliyetinde aktifleştirilmiştir ve 2014 yıl sonunda yeni değerleme çalışması yaptırılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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	Çıkışlar	Değer düşüklüğü / geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	30 Eylül 2014 kapanış bakiyesi
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	147.395.869	2.544	-	-	2.033.419	149.431.832
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.992.420	409.657	-	-	-	341.402.077
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.702.617	20.000	-	-	-	56.722.617
Mallmarine Alışveriş Merkezi	12.958.669	-	-	-	173.226	13.131.895
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	1.995.916	-	-	-	123.807.182
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	64.375.164	-	-	-	1.820.260	66.195.424
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	127.953	-	-	-	18.266.011
Üsküdar Arsası	23.258.500	158.799	-	-	(158.799)	23.258.500
İzmir Projesi	36.050.717	28.045.588	-	-	-	64.096.305
Kartal Projesi	45.591.582	12.267.934	-	-	-	57.859.516
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	8.239.957	4.660.134	(11.046.472)	-	-	1.853.619
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	112.398.259	68.018.561	-	-	-	180.416.820
Tuzla Karma Proje	72.981.498	36.402.498	-	-	-	109.383.996
Taksim Lamartine Binası	23.912.622	3.777	-	-	-	23.916.399
Levent Arsası	1.174.655	22.104	-	-	(22.104)	1.174.655
Zeytinburnu Arsası	246.932.596	22.032.538	-	(89.506.013)	-	179.459.121
Ataşehir Finans Merkezi	101.771.396	1.501.242	-	-	-	103.272.638
Toplam	1.587.751.976	175.669.245	(11.046.472)	(89.506.013)	3.846.002	1.666.714.738

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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	30 Eylül 2014 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	47.395.869	2.033.418	-	49.429.287
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	89.018.826	4.693.893	-	93.712.719
Maslak Petrol Ofisi Binası	14.098.962	689.181	-	14.788.143
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.771.669	173.227	-	3.944.896
İş Bankası Ankara Merkez Binası	3.363.394	218.795	-	3.582.189
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.890.290	197.624	-	3.087.914
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.406.670	62.644	-	1.469.314
Kanyon Alışveriş Merkezi	19.389.784	1.704.554	-	21.094.338
Real Hipermarket Binası	4.403.237	516.034	-	4.919.271
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	14.655.995	1.845.055	-	16.501.050
İş Bankası Güneşli Binası	4.049.021	302.611	-	4.351.632
İş Bankası Sirkeci Binası	2.519.871	56.181	-	2.576.052
Lykia Lodge Kapadokya Otel	2.109.213	464.768	-	2.573.981
Çınarlıbahçe Projesi	-	14.912	-	14.912
Taksim Lamartine Binası	70.134	156.018	-	226.152
Toplam	209.142.935	13.128.915	-	222.271.850
Net Kayıtlı Değer	1.378.609.041	-	-	1.444.442.888

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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 kapamış 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

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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 30 Eylül 2014 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2014 yılının Temmuz ayında değerlendirilen Zeytinburnu arsası hariç Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi 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 76.927.896 TL (30 Eylül 2013: 78.999.096 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin giderleşen maliyetlerin toplamı 24.188.867 TL'dir (30 Eylül 2013: 25.999.166 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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>	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları(*)	5.928.684	4.090.123
	5.928.684	4.090.123
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (**)	57.679.695	31.439.900
	57.679.695	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. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla toplam 457 adet konut hak sahiplerine teslim edilmiştir. 31 Aralık 2013 tarihli Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan 30 adet Çınarlı Bahçe projesi konutları stoklara sınıflandırılmıştır.

(**) 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. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla toplam 97 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 109.494.837 TL (31 Aralık 2013: 92.713.675 TL) tutarında avans alınmıştır (Not 16). Projenin 2015 yılında tamamlanması öngörülmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	85.950	269.977	2.219.596	2.575.523
Alımlar	-	-	101.828	101.828
30 Eylül 2014 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	2.321.424	2.677.351
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	85.950	206.847	1.054.590	1.347.387
Dönem gideri	-	27.651	255.920	283.571
30 Eylül 2014 kapanış bakiyesi	85.950	234.498	1.310.510	1.630.958
1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri	-	63.130	1.165.006	1.228.136
30 Eylül 2014 itibarıyla net defter değeri	-	35.479	1.010.914	1.046.393
<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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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	144.678	144.678
30 Eylül 2014 kapanış bakiyesi	1.886.693	1.886.693
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	1.629.383	1.629.383
Dönem gideri	93.915	93.915
30 Eylül 2014 kapanış bakiyesi	1.723.298	1.723.298
1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri	112.632	112.632
30 Eylül 2014 itibarıyla net defter değeri	163.395	163.395
<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 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Borç karşılıkları	76.115	41.551
	76.115	41.551
	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar (*)	177.331.827	165.146.173
	177.331.827	165.146.173

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

Şirket'in 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	624.271.732	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 (**)	18.948.936	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	643.220.668	729.176.221

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 6.229.382 TL tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları ile 250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 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 Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece ipotek tesis edilmiştir.

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. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 60.000.000 TL'si geri ödenmiş, kullanılan kredi tutarı 120.000.000 TL'ye düşmüş, teminatlarda herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

(**) 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 özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla % 1,6'dır (31 Aralık 2013 %1,6).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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 durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	109.379.548	106.288.144
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	232.825.645	223.500.647
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	612.773.894	607.360.641
	954.979.087	937.149.432

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	209.337	169.376
	209.337	169.376
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	929.714	806.852
	929.714	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, 30 Eylül 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 %5,75 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %9,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,83 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 ayrılmalarda neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 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

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
1 Ocak itibarıyla karşılık	806.852	687.159
Hizmet maliyeti	54.249	113.953
Faiz maliyeti	68.613	53.117
Ödenen tazminatlar	-	(5.213)
Aktüeryal fark	-	(42.164)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	929.714	806.852

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler, peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler**Peşin ödenmiş giderler**

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İş avansları (*)	60.186.555	78.347.608
Gelecek aylara ait giderler (**)	330.649	1.308.234
	60.517.204	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 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, sözleşme kapsamında Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimine vermiş olduğu iş avansı 35.799.831 TL'dir (31 Aralık 2013: 46.759.698 TL). Şirket, ilişkili şirket olan İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'ye 60.000 TL tutarında iş avansı vermiştir.

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. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 22.589.522 TL'dir (31 Aralık 2013: 30.996.991 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 300.599 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 1.303.314 TL).

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	8.417.220	9.675.983
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	14.987	128.238
	8.432.207	9.804.221

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	1.929.259	1.960.114
Vergi, resim, harç gider tahakkukları	1.087.752	993.229
	3.017.011	2.953.343

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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)

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Gelecek aylara ait gelirler (***)	1.216.673	1.059.167
Alınan sipariş avansları	119.951	53.056
	1.336.624	1.112.223

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli

Alınan sipariş avansları (****)	109.494.836	94.584.024
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.433.539	3.707.332
	112.928.375	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 tamamı Şirket'in İzmir'de bulunan Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı ünitelerin sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)	(%)
İş Bankası	42,23	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	4,77
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	1,33
Diğer	2,60	2,60
Halka Açık Kısım	41,96	41,96
Tarihi değerle sermaye	100,00	100,00
	680.400.000	630.000.000

21 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, 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, 5 Haziran 2014 tarihinde SPK tarafından onaylanarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 680.400.000 (31 Aralık 2013: 630.000.000) adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 972.000 TL (31 Aralık 2013: 900.000 TL)'lik bölümü A grubu ve 679.428.000 TL (31 Aralık 2013: 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.

28 Nisan 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Nest in Globe'un tasfiye edilmesine ve bu kapsamda Kayı Holding ile imzalanan hissedarlık sözleşmesinin feshine karar verilmiştir. Nest in Globe, 16 Temmuz 2014 tarihinde resmi olarak feshedilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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

30 Eylül 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

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket’in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Geçmiş yıllar karları	178.891.696	149.600.689
	178.891.696	149.600.689

Kar dağıtımı

30 Eylül 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 2014 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

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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

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- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Kira gelirleri	76.927.896	26.230.003	78.999.096	27.424.791
Konut satış gelirleri	11.115.650	3.859.190	114.509.309	114.509.309
Üst hakkı gelirleri	8.081.042	2.652.480	6.948.421	2.447.023
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	93.212.955	93.212.955	116.538.900	116.538.900
Aidat ve hizmet gelirleri	610.811	252.556	526.342	105.001
Diğer gelirler	68.733	46.530	139.911	4.422
Toplam gayrimenkul gelirleri	190.017.087	126.253.714	317.661.979	261.029.446
Banka mevduatı faiz gelirleri	3.619.089	1.289.094	2.889.972	1.226.408
Menkul kıymet alım-satım karı	1.691.289	346.228	487.775	284.392
Devlet tahvili ve hazine bonosu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	1.158.291	738.920	451.916	89.682
Ters repo faiz gelirleri	17.182	9.354	19.497	12.771
Diğer faiz gelirleri	699.070	227.522	1.128.842	185.746
Toplam borçlanma araçları gelirleri	7.184.921	2.611.118	4.978.002	1.798.999
Toplam hasılat	197.202.008	128.864.832	322.639.981	262.828.445

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Amortisman giderleri	(13.128.915)	(4.332.710)	(14.935.735)	(4.513.470)
İşletme giderleri	(9.305.451)	(2.810.194)	(7.147.846)	(1.980.926)
Konut satış maliyetleri	(7.327.132)	(2.361.741)	(92.582.869)	(92.582.869)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(89.506.013)	(89.506.013)	(92.290.964)	(92.290.964)
Vergi, resim ve harç giderleri	(3.420.696)	(1.089.696)	(3.076.027)	(1.012.902)
Sigorta giderleri	(1.451.644)	(491.593)	(1.336.560)	(423.427)
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(180.903)	(158.799)	(3.455.553)	(612.657)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	4.026.905	1.342.004	4.022.841	1.338.570
Diğer	(728.163)	(698.821)	(70.286)	(66.283)
	(121.022.012)	(100.107.563)	(210.872.999)	(192.144.928)

19. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Personel ücret ve giderleri	5.735.418	1.515.510	4.515.965	1.285.071
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	3.736.514	1.258.851	2.920.301	901.981
Amortisman giderleri ve itfa payları	377.488	133.574	336.348	122.211
Vergi, resim ve harç giderleri	125.899	36.020	154.912	109.137
Diğer	194.772	4.335	-	-
	10.170.091	2.948.290	7.927.526	2.418.400

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Kur farkı geliri	22.861.610	7.930.283	25.621.794	14.153.880
Diğer gelirler	650.286	73.829	15.048	7.772
	23.511.896	8.004.112	25.636.842	14.161.652
Kur farkı gideri	(26.266.830)	(11.896.264)	(15.769.821)	(7.461.573)
	(26.266.830)	(11.896.264)	(15.769.821)	(7.461.573)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Finansman gelirleri/giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Kur farkı geliri gideri, net	(1.767.337)	(1.767.337)	(20.275.980)	(10.023.136)
Kredi faiz giderleri	(1.473.811)	(473.141)	(1.445.424)	(513.153)
Diğer faiz giderleri	(875.539)	46.035	(742.986)	115.360
Türev işlem kar / zararı, net	(225.726)	(1.034)	170.139	52.379
	(4.342.413)	(2.195.477)	(22.294.251)	(10.368.550)

22. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013
Dönem başındaki hisse senedi adedi	630.000.000	600.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler (*)	50.400.000	30.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	680.400.000	630.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (**)	680.400.000	680.400.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	59.568.072	91.848.179
Pay başına kazanç	0,0875	0,1350
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0875	0,1350

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

(**) 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam Kuruş nominal değerde 680.400.000 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.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Vadesiz mevduat	323.021	693.059
Vadeli mevduat (*)	87.783.181	74.024.676
Ters repo işlemlerinden alacaklar	218.493	18.886
	88.324.695	74.736.621

(*) Finansal yatırımlar altında gösterilen 3 aydan uzun vadeli mevduatı da içermektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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, raporlama dönemi sonu itibarıyla İş Bankası’ndan 6.229.382 TL (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.

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket’in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi, İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

30 Eylül 2014				
Ticari Alacaklar	Diğer Varlıklar	Ticari Borçlar	Ertelenmiş gelirler	
Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	5.583	60.000	125.050	-
İş Girişim Sermayesi Yat. Ort. A.Ş.	-	-	-	-
T İş Bankası A.Ş.	-	-	-	16.025
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.827	-	-	-
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	-	468.714	371.718
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	185	300.599	145.335	-
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.150	-	-	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	-	49.035	23.845
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	8.111	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	-	-	897	-
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	6.582	-
Şişecam Sigort Hizm. A.Ş.	5	-	-	-
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	-	-
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	-
Softech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	304	-
Diğer	-	-	115.717	-
15.750	360.599	919.745	411.588	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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>	30 Eylül 2014	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Bankası	42.827.941	214.973.709

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri
İş Bankası	1.000.670

30 Eylül 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>	30 Eylül 2014		31 Aralık 2013	
	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri
İş Bankası	-	-	364.750	348.750
İş Finansal Kiralama A.Ş.	31.980.000	32.749.477	-	-
Toplam	31.980.000	32.749.477	364.750	348.750

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2013			
	Ticari alacaklar	Diğer varlıklar	Ticari borçlar	Ertelenmiş gelirler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
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

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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>	30 Eylül 2013	
	Kredi faiz gideri	
İş Bankası		932.271

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 74.666 TL (31 Aralık 2013: 300.392 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kar veya zarar tablosunda 225.726 TL değerinde türev işlem zararı (30 Eylül 2013: 170.139 TL değerinde türev işlem karı) bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dönemde 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için İş Bankası'na 210.000 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır (30 Eylül 2013: 283.500 ABD Doları+BSMV).

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	1 Ocak – 30 Eylül 2014				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	3.636.211	14.822.808	4.779	9.560
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.647.770	-	-	86.251	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	158.435	-	2.598.089	33.841	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	6.160	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.421.594	-	1.139.380	9.492	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	2.975.815	28.667	7.329
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	5.377.697	99.982	-
İş Girişim Sermayesi Ortaklığı A.Ş.	-	-	278.164	3.430	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	5.903	-	8.268	-	60.021
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	25.171	-	55.104
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.041	-	466.133	2.007	1.912
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	46.920	-	47.420	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	2.783.930	56.833	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.688.447	34.510	-
Soda Sanayi A.Ş.	28.061	-	1.123.318	22.983	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.508.854	29.512	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	442.769	9.052	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	167.479	4.326	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-	40.647
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	-	-	302.016	4.685	-
	3.309.724	3.642.371	35.755.758	430.350	174.573

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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 – 30 Eylül 2013				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	1.776.669	12.831.799	0	13.434
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.439.874	-	3.349.275	51.090	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	120.057	-	1.991.897	29.238	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	6.588	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.083.160	-	661.113	7.310	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	2.503.423	24.767	6.886
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	3.993.298	73.206	-
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	233.311	0	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	39.338	-	6.958	-	36.500
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	15.336	0	19.473
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	31.894	-	442.971	1.734	3.432
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	28.663	-	44.410	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	2.606.843	49.103	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.579.207	29.816	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.051.886	21.832	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.156.794	21.832	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	414.614	7.821	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	86.349	1.629	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-	144.639
	3.742.986	1.783.257	32.969.484	319.378	224.364

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden 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- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.889.778	2.319.381
Kıdem tazminatı karşılığı	355.832	304.875
	3.245.610	2.624.256

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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, 30 Eylül 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
30 Eylül 2014	2,2789	2,8914
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

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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)**

30 Eylül 2014

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	16.840.582	3.452.382	3.103.323
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	318.285	139.666	-
3. Diğer	50.006.425	21.943.229	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	67.165.292	25.535.277	3.103.323
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	16.819.934	7.380.725	-
8. DURAN VARLIKLAR	16.819.934	7.380.725	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	83.985.226	32.916.002	3.103.323
10. Ticari Borçlar	143.444	62.945	-
11. Finansal Yükümlülükler	8.739.739	550.684	2.588.637
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	658.352	162.013	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	9.541.535	775.642	2.688.637
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	123.766.410	35.849.111	14.550.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	112.928.362	48.047.227	1.187.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	236.694.772	83.896.338	15.737.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	246.236.307	84.671.980	18.426.137
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	(162.251.081)	(51.755.978)	(15.322.814)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(115.809.011)	(33.010.358)	(14.035.314)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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.

30 Eylül 2014

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(7.522.731)	7.522.731
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(7.522.731)	7.522.731
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.058.171)	4.058.171
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.058.171)	4.058.171

31 Aralık 2013

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<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

Bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	158.197.899	105.278.973
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.508.051.267	1.414.139.064
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	500.000	287.548
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		142.822.224	148.036.914
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.809.571.390	1.667.742.499
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	462.406.620	350.572.921
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.163.865	1.034.780
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.183.215.707	1.155.065.774
Diğer kaynaklar		162.785.198	161.069.024
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.809.571.390	1.667.742.499
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	88.106.202	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)	-	237.548
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.000	50.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	25.178.318	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

30 Eylül 2014 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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	30 Eylül 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)	%83	%85	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%8	%6	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, 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	%41	%42	Azami %500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%5	%4	Azami %10