

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2012 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

22 Şubat 2013

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu ve
67 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

İçindekiler

Bağımsız denetim raporu

Finansal durum tablosu

Gelir tablosu

Kapsamlı gelir tablosu

Özkaynak değişim tablosu

Nakit akışları tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akışları tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

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

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 22 Şubat 2013

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Orhan Akova, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İCİNDEKİLER

Sayfa

Finansal Durum Tablosu	1-2
Gelir Tablosu.....	3
Kapsamlı Gelir Tablosu.....	4
Özkaynak Değişim Tablosu	5
Nakit Akışları Tablosu	6
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3 Müşterek yönetime tabi ortaklıklar	22
4 Bölümlere göre raporlama	22
5 Nakit ve nakit benzerleri	26
6 Finansal yatırımlar	27
7 Finansal borçlar	29
8 Ticari alacaklar ve borçlar	30
9 Diğer alacaklar ve borçlar	31
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31
11 Stoklar	37
12 Maddi duran varlıklar	38
13 Maddi olmayan duran varlıklar	39
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	40
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	41
16 Diğer varlıklar ve yükümlülükler	42
17 Özkaynaklar	43
18 Satışlar ve satışların maliyeti	45
19 Genel yönetim giderleri	46
20 Niteliklerine göre giderler	46
21 Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler	46
22 Finansal gelirler	47
23 Finansal giderler	47
24 Vergi varlık ve yükümlülükleri	47
25 Hisse başına kazanç	48
26 İlişkili taraf açıklamaları	49
27 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	54
28 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	64
29 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	66
30 Raporlama döneminden sonraki olaylar	67

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

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

	<i>Notlar</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011</i>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		240.045.239	134.570.092
Nakit ve nakit benzerleri	5	85.194.100	106.690.380
Finansal yatırımlar	6	8.515.936	6.524.603
Ticari alacaklar	8	17.567.381	3.184.092
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	11.298	4.232
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	8	17.556.083	3.179.860
Stoklar	11	62.214.847	-
Diğer alacaklar	9	139.731	154.323
Diğer dönen varlıklar	16	66.413.244	18.016.694
Duran Varlıklar		1.151.891.843	1.026.451.690
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.105.763.367	992.276.289
Stoklar	11	17.298.517	31.991.939
Maddi duran varlıklar	12	1.252.023	1.049.810
Maddi olmayan duran varlıklar	13	274.406	396.574
Finansal yatırımlar	6	179.764	707.099
Ticari alacaklar	8	27.068.514	-
Diğer duran varlıklar	16	31.433	23.000
Ertelenmiş vergi varlığı	24	23.819	6.979
TOPLAM VARLIKLAR		1.391.937.082	1.161.021.782

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
107.213.815			
16.608.411			
Finansal borçlar	7	6.523.222	5.926.215
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	26	6.203.197	5.926.215
<i>Diğer finansal borçlar</i>		320.025	-
Ticari borçlar	8	5.482.029	2.932.872
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	26	1.151.114	1.091.605
<i>Diğer ticari borçlar</i>	8	4.330.915	1.841.267
Diğer borçlar	9	90.077.873	3.060.096
Dönem karı vergi yükümlülüğü	24	27.889	46.835
Borç karşılıkları	14	145.830	50.620
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	231.968	187.327
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	4.725.004	4.404.446
<i>İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler</i>	26	632.870	448.738
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	16	4.092.134	3.955.708
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
214.840.643			
109.941.019			
Finansal borçlar	7	129.050.108	47.409.720
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	26	39.920.108	47.409.720
<i>Diğer finansal borçlar</i>		89.130.000	-
Diğer borçlar	9	81.817.556	58.495.296
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	768.781	461.945
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16	3.204.198	3.574.058
ÖZKAYNAKLAR			
1.069.882.624			
1.034.472.352			
Ödenmiş sermaye	17	600.000.000	600.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Hisse senedi ihraç primleri		423.981	423.981
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	16.520.757	13.554.165
Yabancı para çevrim farkları		(278)	(2.152)
Geçmiş yıllar karları	17	147.383.676	113.396.737
Net dönem karı		65.408.398	66.953.531
TOPLAM KAYNAKLAR			
1.391.937.082			
1.161.021.782			

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Gelir Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2012</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2011</i>
Sürdürülen Faaliyetler			
Satış gelirleri (net)	18	131.927.996	123.492.212
Satışların maliyeti (-)	18	(57.826.762)	(45.316.639)
Brüt Kar		74.101.234	78.175.573
Genel yönetim giderleri (-)	19	(9.983.739)	(9.533.953)
Diğer faaliyet gelirleri	21	241.893	418.817
Diğer faaliyet giderleri (-)	21	(65.482)	(39.830)
Faaliyet Karı		64.293.906	69.020.607
Finansal gelirler	22	23.947.968	31.873.353
Finansal giderler (-)	23	(22.718.908)	(33.809.743)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı		65.522.966	67.084.217
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	24	(114.568)	(130.686)
- Dönem vergi gideri		(131.408)	(133.072)
- Ertelenmiş vergi geliri		16.840	2.386
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı		65.408.398	66.953.531
Durdurulan Faaliyetler			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı		-	-
Net Dönem Karı		65.408.398	66.953.531
Net Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		65.408.398	66.953.531
Sürdürülen faaliyetlerden			
hisse başına kazanç			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	25	0,1090	0,1116
Sürdürülen faaliyetlerden			
seyreltilmiş hisse başına kazanç			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	25	0,1090	0,1116

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
Net dönem karı	65.408.398	66.953.531
Diğer kapsamlı gelir	1.874	(2.152)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	65.410.272	66.951.379

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Özkaynak Değişim Tablosu

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

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Yabancı para çevrim farkları	Net dönem karı	Geçmiş yıllar karları	Toplam
1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		450.000.000	240.146.090	423.981	11.015.848	-	60.918.265	227.516.789	990.020.973
Toplam kapsamlı gelir									
Net dönem karı		-	-	-	-	-	66.953.531	-	66.953.531
Yabancı para çevrim farkları		-	-	-	-	(2.152)	-	-	(2.152)
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	(2.152)	66.953.531	-	66.951.379
Sermaye artırımını		150.000.000	-	-	-	-	-	(150.000.000)	-
Geçmiş yıllar karlarına transfer	17	-	-	-	-	-	(60.918.265)	60.918.265	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	17	-	-	-	2.538.317	-	-	(2.538.317)	-
Temettü ödemesi	17	-	-	-	-	-	-	(22.500.000)	(22.500.000)
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	13.554.165	(2.152)	66.953.531	113.396.737	1.034.472.352
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	13.554.165	(2.152)	66.953.531	113.396.737	1.034.472.352
Toplam kapsamlı gelir									
Net dönem karı		-	-	-	-	-	65.408.398	-	65.408.398
Yabancı para çevrim farkları		-	-	-	-	1.874	-	-	1.874
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	1.874	65.408.398	-	65.410.272
Sermaye artırımını		-	-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş yıllar karlarına transfer	17	-	-	-	-	-	(66.953.531)	66.953.531	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	17	-	-	-	2.966.592	-	-	(2.966.592)	-
Temettü ödemesi	17	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	16.520.757	(278)	65.408.398	147.383.676	1.069.882.624

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akışları Tablosu

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

	<i>Not</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2012</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2011</i>
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Net dönem karı		65.408.398	66.953.531
Amortisman ve itfa payları	10,12,13	25.100.282	24.866.046
Kıdem tazminatı karşılık gideri	15	331.679	77.241
İzin karşılığı gideri	15	44.641	100.994
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(7.087.968)	(11.245.495)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	3.812.255	362.081
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (net)	8	(171.451)	80.502
Cari dönem vergi gideri	24	131.408	133.072
Ertelenmiş vergi geliri	24	(16.840)	(2.386)
Türev işlem zararı	23	527.335	849.221
Faiz gelirleri	22	(6.861.330)	(5.198.772)
Faiz giderleri	23	3.626.822	3.192.901
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		84.845.231	80.168.936
Ticari alacaklardaki artış		(41.280.352)	(1.468.189)
Diğer alacaklardaki azalış		14.592	198.254
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış		(48.480.469)	(15.796.497)
Stoklardaki değişim	11	(44.284.146)	(8.896.870)
Diğer duran varlıklardaki artış		(8.433)	(17.639)
Ticari ve diğer borçlardaki artış		112.889.194	22.546.494
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		92.465	(5.965.737)
Ödenen kıdem tazminatı	15	(24.843)	(27.942)
Ödenen vergiler	24	(196.911)	(128.961)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		63.566.328	70.611.849
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		(1.989.459)	4.819.600
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,12,13	(138.628.971)	(25.003.319)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık satımları	10,12,13	-	196.942
Alınan faizler		6.695.443	4.712.963
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(133.922.987)	(15.273.814)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(30.000.000)	(22.500.000)
Finansal borçlardaki artış		81.183.000	2.943.878
Ödenen faiz		(2.572.427)	(2.724.512)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		48.610.573	(22.280.634)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		83.919	-
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış) / artış		(21.662.167)	33.057.401
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		106.204.571	73.147.170
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	5	84.542.404	106.204.571

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 54'tür (31 Aralık 2011: 47).

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

Nest in Globe B.V. ("Nest in Globe"), 7 Temmuz 2011 tarihinde 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 yapıardan istifade etmektir. Ayrıca, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek için bu konularla ilgili ihalelere katılma ve teklif verme, danışmanlık ve yönetim hizmetinde bulunma şirketin faaliyet konusu içindedir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 22 Şubat 2013 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

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

Ancak Tebliğ’de yer alan Geçici Madde 2’ye göre Tebliğ’in 5. maddesinin uygulanmasında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanan UMS/UFRS’den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanır. Bu kapsamda Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolarını UMS / UFRS’lere uygun olarak hazırlamıştır.

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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan “SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünde kullanılan yöntemler ayrıca 28’inci notta belirtilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosuna karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2011 tarihli finansal durum tablosunda birtakım sınıflandırma değişiklikleri yapılmıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan 31.991.939 TL tutarındaki Tuzla Projesi'ne ilişkin tamamlanmamış konutlar, uzun vadeli stoklara, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler içinde yer alan 106.338 TL tutarındaki alınan avanslar, diğer borçlara sınıflanmıştır.

Konsolidasyon esasları

Müştereken kontrol edilen işletmelerdeki paylar

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

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

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

Yurtdışındaki net yatırımların finansal tablolarının konsolidasyon amaçlı raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesi sonucu oluşan çevrim farkları, yabancı para çevirim farkları olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 278 TL (31 Aralık 2011: 2.152 TL) tutarındaki yabancı para çevirim zararı, Şirket'in, finansal tablolarını fonksiyonel para birimi olan Avro üzerinden hazırlayan Nest in Globe'un konsolidasyonu sonucu oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

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

2.4 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2012 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2012 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK’nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi’nin (“UFRYK”) yayınladığı tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 31 Aralık 2012 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

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

TFRS 11 – İş Ortaklıkları; TMS 31 ile TMS Yorum 13 Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler-Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları'nın yerini almaktadır ve 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 11 İş Ortaklıkları'nın Şirket'in iş ortaklıklarındaki paylarının gösterimi üzerinde önemli etkisi olması beklenmektedir (Not 3). Şirket'in iş ortaklıklarındaki paylarına uygulanmakta olan oransal konsolidasyon yöntemi 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olmak üzere yasaklanacak olup, iş ortaklıkları üzerindeki söz konusu paylar özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilecektir.

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

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

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

TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardında yapılan değişiklik ile tanımlanmış fayda planları ve kıdem tazminatı ile ilgili muhasebe işlemlerine değişiklik getirilmiştir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

Satış gelirleri (devamı)

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3 Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

Amortisman

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

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

Sonraki maliyetler

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

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

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

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

2.5.6 Stoklar

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

2.5.7 Finansal araçlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Şirket'in vadeye kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

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

Krediler ve alacaklar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, raporlama dönemi sonundaki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7 Finansal araçlar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

iii) Türev finansal araçlar

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

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

2.5.8 Netleştirme

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

2.5.9 Borçlanma maliyeti

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.10 Hisse başına kazanç

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

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.11 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

2.5.12 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.5.13 Devlet teşvik ve yardımları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

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

Kanyon

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

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

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapılacak tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, kanunen vergi varlıkları ve vergi yükümlülüklerinin mahsuplaştırılmasına ilişkin bir yasal hak olması ve ertelenmiş vergilerin aynı mali otoriteye bağlı olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

Nest in Globe

Nest in Globe Hollanda mevzuatına göre kurumlar vergisine tabidir.

2.5.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.16 Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.5.17 Nakit akışları tablosu

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

2.5.18 Sermaye ve temettüleri

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

2.5.19 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.20 İlişkili taraflar

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

2.5.21 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

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

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

Kanyon	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönen varlıklar	5.703.296	5.619.468
Duran varlıklar	1.842.762	1.620.514
Kısa vadeli borçlar	(4.640.884)	(4.202.502)
Uzun vadeli borçlar	(428.728)	(424.738)
Net varlıklar	2.476.446	2.612.742

Kanyon	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Gelirler	56.839.444	51.911.398
Giderler (-)	(55.975.748)	(50.893.348)

Nest in Globe	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönen varlıklar	11.546	18.406
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli borçlar	(395.520)	(255.746)
Uzun vadeli borçlar	-	-
Net varlıklar	(383.974)	(237.340)

Nest in Globe	1 Ocak- 31 Aralık 2012	7 Temmuz - 31 Aralık 2011
Gelirler	-	-
Giderler (-)	(150.382)	(274.558)

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Otel	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Nest in Globe	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam	
31 Aralık 2012																					
Satış Gelirleri																					
Kira Geliri	7.863.390	34.939.517	4.832.993	3.682.308	482.794	3.272.363	2.755.729	1.378.381	23.444.280	4.547.648	-	4.603.013	2.681.962	1.554.705	4.027.494	-	-	-	(2.197.807)	97.868.770	
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.967.505	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.967.505
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	564.247	-	-	-	-	-	-	122.858	-	-	-	-	-	-	28.263.323	-	-	(3.979.547)	24.970.881	
Diğer Gelirler	-	19.560	-	-	-	-	-	-	47.280	-	-	-	-	-	-	-	-	54.000	-	120.840	
Satış Gelirleri	7.863.390	35.523.324	4.832.993	3.682.308	482.794	3.272.363	2.755.729	1.378.381	23.614.418	4.547.648	8.967.505	4.603.013	2.681.962	1.554.705	4.027.494	28.263.323	-	54.000	(6.177.354)	131.927.996	
Amortisman giderleri	3.348.131	6.954.582	2.573.453	1.151.950	321.537	380.000	326.124	167.166	2.845.938	687.420	2.460.073	825.220	462.150	717.552	1.253.903	-	-	-	-	24.475.199	
Sigorta giderleri	52.267	849.966	104.186	38.880	22.463	29.489	13.853	7.628	417.462	186.027	-	49.676	43.142	25.945	72.183	94.889	-	-	-	2.008.056	
İşletme giderleri Vergi, resim ve harç giderleri	-	627.531	-	-	695.019	-	-	-	9.848.508	-	-	-	-	-	-	25.505.766	-	-	(6.460.329)	30.216.495	
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	959.545	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.852.710	-	3.812.255	
Konusu kalmayan karşılıklar	(4.163.978)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.427.014)	-	-	-	-	-	-	(496.976)	-	(7.087.968)	
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.761	-	-	-	-	-	2.761	
Satışların Maliveti	(551.789)	9.212.751	3.792.615	1.314.106	2.009.579	428.853	379.243	198.230	13.938.754	1.418.279	268.635	1.076.198	538.810	768.193	1.405.107	25.733.793	-	2.355.734	(6.460.329)	57.826.762	
Brüt Kar	8.415.179	26.310.573	1.040.378	2.368.202	(1.526.785)	2.843.510	2.376.486	1.180.151	9.675.664	3.129.369	8.698.870	3.526.815	2.143.152	786.512	2.622.387	2.529.530	-	(2.301.734)	282.975	74.101.234	
Sermave yatırımları	184.153	144.038	10.402	83	381.082	-	69.980	-	1.965.455	-	-	13.873	-	-	550.627	-	-	148.665.388	-	151.985.081	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Oteli	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Aışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Aışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Kanyon Yönetim İşl. Ltd. Şti	Nest in Globe	Diğer Gayrimenkul	Eliminasyon	Toplam
31 Aralık 2011																			
Satış Gelirleri																			
Kira Geliri	7.240.478	30.768.448	7.138.683	3.385.277	497.163	3.008.240	2.533.305	1.267.127	21.491.865	4.145.098	4.152.267	2.426.518	1.359.407	4.072.265	-	-	-	(2.130.168)	91.355.973
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.256.679	-	-	-	-	-	-	-	-	9.256.679
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	603.929	-	-	-	-	-	-	181.269	-	-	-	-	-	25.642.912	-	-	(3.701.259)	22.726.851
Diğer Gelirler	-	9.963	-	-	-	-	-	-	49.888	-	-	-	-	-	92.858	-	-	-	152.709
Satış Gelirleri	7.240.478	31.382.340	7.138.683	3.385.277	497.163	3.008.240	2.533.305	1.267.127	21.723.022	13.401.777	4.152.267	2.426.518	1.359.407	4.072.265	25.735.770	-	-	(5.831.427)	123.492.212
Amortisman giderleri	3.403.916	6.783.316	2.616.899	1.142.694	151.476	380.000	324.800	167.166	2.721.074	3.147.493	657.629	726.750	657.474	1.216.171	-	-	-	-	24.096.858
Sigorta giderleri	43.792	883.210	80.204	53.080	18.413	35.082	16.269	13.664	398.515	213.190	71.697	28.188	18.992	64.536	24.921	-	11.400	-	1.975.153
İşletme giderleri Vergi, resim ve harç giderleri	-	549.466	-	-	477.175	-	-	-	7.252.020	-	-	-	-	-	23.481.327	-	-	(5.828.105)	25.931.883
	192.089	704.197	720.762	111.908	18.467	17.562	35.614	21.256	753.471	755.336	182.575	30.399	22.003	39.735	56.519	-	-	-	3.661.893
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	362.081	-	362.081
Konusu kalmayan karşılıklar	(4.285.258)	-	-	(626.785)	(748.209)	-	-	-	-	(2.427.014)	(1.858.152)	-	(68.458)	-	-	-	(1.231.619)	-	(11.245.495)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	534.266	-	534.266
Satışların Maliveti	(645.461)	8.920.189	3.417.865	680.897	(82.678)	432.644	376.683	202.086	11.125.080	1.689.005	(946.251)	785.337	630.011	1.320.442	23.562.767	-	(323.872)	(5.828.105)	45.316.639
Brüt Kar	7.885.939	22.462.151	3.720.818	2.704.380	579.841	2.575.596	2.156.622	1.065.041	10.597.942	11.712.772	5.098.518	1.641.181	729.396	2.751.823	2.173.003	-	323.872	(3.322)	78.175.573
Sermave yatırımları	118.658	133.303	155.489	141.276	-	-	-	-	2.849.121	-	3450	-	3.945.999	1.131.394	-	-	24.740.526	-	33.219.216

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Satış gelirleri	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bölüm gelirleri	138.105.350	129.323.639
Bölümler arası eliminasyonlar	(6.177.354)	(5.831.427)
Satış gelirleri	131.927.996	123.492.212

Satışların maliyeti	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bölüm giderleri	64.287.091	51.144.744
Bölümler arası eliminasyonlar	(6.460.329)	(5.828.105)
Satışların maliyeti	57.826.762	45.316.639

Varlıklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bölüm varlıkları	1.185.276.731	1.024.268.228
Diğer varlıklar	44.635.895	3.184.092
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	162.024.456	133.569.462
Toplam varlıklar	1.391.937.082	1.161.021.782

Yükümlülükler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bölüm yükümlülükleri	320.879.990	125.802.703
Diğer yükümlülükler	1.174.468	746.727
Toplam yükümlülükler	322.054.458	126.549.430

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Kasa	9.871	7.242
Vadesiz mevduat	534.847	319.958
Vadeli mevduat	83.195.953	101.561.472
Yatırım fonları	1.344.217	1.225.699
Ters repo işlemlerinden alacaklar	98.410	3.217.110
Diğer hazır değerler (*)	10.802	358.899
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	85.194.100	106.690.380
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(651.696)	(485.809)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	84.542.404	106.204.571

(*) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerler, Şirket'in Çınarlı Bahçe ve Ege Perla projeleri kapsamında elde ettiği kredi kartı ödemelerinden oluşmaktadır.

<u>Vadeli Mevduat:</u>			<u>31 Aralık 2012</u>
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	8,05-8,45	Ocak-Mart 2013	41.884.424
ABD Doları	3,00-3,20	Ocak 2013	39.584.498
Avro	2,95	Ocak 2013	1.727.031
			83.195.953

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

	<u>31 Aralık 2012</u>		<u>31 Aralık 2011</u>	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	1.338.341	1.344.217	1.222.759	1.225.699
	1.338.341	1.344.217	1.222.759	1.225.699

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>		<u>31 Aralık 2012</u>	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	5,04	Ocak 2013	98.410
			98.410

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

6 Finansal yatırımlar

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	8.515.936	6.524.603
	8.515.936	6.524.603

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Uzun vadeli finansal yatırımlar		
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 26)	179.764	707.099
	179.764	707.099

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler olup, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüşlerdir. Gerçeğe uygun değer 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla İMKB'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6 Finansal yatırımlar (devamı)

31 Aralık 2012			
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Özel sektör tahvil ve bonoları	809.989	824.717	824.717
Devlet tahvilleri	7.394.119	7.565.939	7.565.939
Borsada işlem gören hisse senetleri	126.280	125.280	125.280
	8.330.388	8.515.936	8.515.936
31 Aralık 2011			
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Özel sektör tahvil ve bonoları	5.630.733	5.813.317	5.813.317
Devlet tahvilleri	712.631	711.286	711.286
	6.343.364	6.524.603	6.524.603

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %6,12 - %7,69 aralığındadır (31 Aralık 2011: %3,45 - %11,88 aralığındadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7 Finansal borçlar

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	6.022.898	5.926.215
Kısa vadeli banka kredileri	500.324	-
	6.523.222	5.926.215
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	129.050.108	47.409.720
	129.050.108	47.409.720
Toplam finansal borçlar	135.573.330	53.335.935

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

31 Aralık 2012				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	19.400.000	5.702.873	39.920.108
ABD Doları	Libor + 2,50	50.179.527	320.025	89.130.000
TL	7,75	500.324	500.324	-
			6.523.222	129.050.108
31 Aralık 2011				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	21.825.000	5.926.215	47.409.720
			5.926.215	47.409.720

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 26) ve QInvest LLC "QInvest" danışmanlığında Qatar Islamic Bank "QIB" aracılığıyla kullanmıştır. Şirket'in İş Bankası'ndan kullandığı kredilerle ilgili verdiği herhangi bir teminat bulunmamaktadır. Şirket "QInvest" danışmanlığında QIB aracılığıyla temin ettiği 50.000.000 ABD Doları tutarındaki finansmanın teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin etmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin tahsisi kapsamında, Temmuz ayında 161.500.000 ABD Doları tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	4.389.612	2.928.567
Alacak senetleri (*)	13.520.840	65.642
Alacak senetleri reeskontu (-)	(369.261)	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	11.298	4.232
Şüpheli ticari alacaklar	218.992	563.998
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(216.354)	(387.805)
Diğer	12.254	9.458
	17.567.381	3.184.092
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	4.330.915	1.841.267
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	1.151.114	1.091.605
	5.482.029	2.932.872

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	27.562.219	-
Alacak senetleri reeskontu (-)	(493.705)	-
	27.068.514	-

(*) Çınarlı Bahçe Tuzla projesi ve Ege Perla projelerindeki vadeli satışlarla ilgili olarak müşterilerden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 216.354 TL (31 Aralık 2011: 387.805 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(387.805)	(307.303)
Dönem gideri	(104.913)	(282.243)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	276.364	201.741
Kapanış bakiyesi	(216.354)	(387.805)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer alacaklar</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	139.731	154.323
	139.731	154.323
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	84.890.158	106.338
Alınan depozito ve teminatlar	5.049.060	2.830.609
Diğer borçlar	138.655	123.149
	90.077.873	3.060.096
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	45.694.814	22.355.715
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	35.990.000	36.000.000
Alınan depozito ve teminatlar	132.742	139.581
	81.817.556	58.495.296

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

(**) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2011: 36.000.000), mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395,397,398,399 ve 408 parseller ile 2846 ada, 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın, kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatın gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	810.328.532	825.852.591
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	295.434.835	166.423.698
Toplam	1.105.763.367	992.276.289

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	<u>31 Aralık 2012</u>		<u>31 Aralık 2011</u>	
	<u>Net defter değeri</u>	<u>Gerçeğe uygun değeri</u>	<u>Net defter değeri</u>	<u>Gerçeğe uygun değeri</u>
<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>				
Ankara İş Kule Binası	98.000.000	98.000.000	97.000.000	97.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	257.484.746	495.000.000	264.295.290	450.000.000
Seven Seas Otel	57.766.813	68.500.000	60.329.864	75.950.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	43.473.500	52.000.000	44.625.367	49.000.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	10.500.000	10.500.000	11.400.000	11.400.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	15.928.333	24.900.000	16.308.333	24.300.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.683.189	21.750.000	13.939.333	21.300.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.803.467	13.650.000	6.970.633	13.650.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	103.858.483	346.000.000	104.738.966	315.000.000
Real Hipermarket Binası	43.763.791	79.000.000	44.451.211	72.500.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.752.228	92.000.000	49.785.287	79.250.000
İş Bankası Güneşli Binası	35.392.626	41.000.000	36.203.973	39.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	20.662.538	30.000.000	21.124.688	27.600.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	16.639.430	18.750.000	17.356.983	18.250.000
Antalya Kemer Imperial Otel	36.619.388	43.815.000	37.322.663	44.450.000
Üsküdar Projesi	21.000.000	21.000.000	20.200.000	20.200.000
İzmir Ege Perla Projesi (*)	19.508.200	31.080.965	22.745.479	46.000.000
Kartal Projesi	38.504.066	56.598.000	38.153.577	52.423.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi (**)	4.357.842	5.927.114	2.508.158	2.920.057
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	62.554.341	90.000.000	45.037.381	76.500.000
Tuzla Karma Proje	32.927.338	54.000.000	21.633.882	34.470.000
Taksim Binası	20.493.048	26.370.000	15.155.221	21.350.000
Levent Arsası	1.090.000	1.090.000	990.000	990.000
Ataşehir Finans Merkezi	95.000.000	95.000.000	-	-
Toplam	1.105.763.367	1.815.931.079	992.276.289	1.593.503.057

(*) Ekim 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in Tuzla'da bulunan Çınarlı Bahçe projesinin inşaat ruhsat çalışmaları tamamlanmış olup, ilgili ruhsat Tuzla İlçe Belediyesi'nden alınmıştır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Değer düşüklüğü / geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	138.314.015	184.153	-	-	4.163.978	142.662.146
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.256.988	144.038	-	-	-	340.401.026
Seven Seas Otel	103.877.228	10.402	-	-	-	103.887.630
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.653.334	83	-	-	-	56.653.417
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.619.099	381.082	-	-	(959.545)	14.040.636
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.240.000	69.980	-	-	-	16.309.980
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	119.052.778	1.965.455	-	-	-	121.018.233
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	59.521.136	-	-	-	2.427.014	61.948.150
İş Bankası Güneşli Binası	39.024.359	13.873	-	-	-	39.038.232
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.136.363	-	-	-	-	18.136.363
Antalya Kemer Imperial Otel	38.773.624	550.627	-	-	-	39.324.251
Üsküdar Projesi	20.200.000	395.828	-	-	404.172	21.000.000
İzmir Ege Perla Projesi	22.745.479	14.061.238	-	(17.298.517)	-	19.508.200
Kartal Projesi	38.153.577	350.489	-	-	-	38.504.066
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.508.158	1.849.684	-	-	-	4.357.842
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	45.037.382	17.516.960	-	-	-	62.554.341
Tuzla Karma Proje	21.633.881	11.293.456	-	-	-	32.927.338
Taksim Binası	15.155.221	5.337.827	-	-	-	20.493.048
Levent Arsası	990.000	7.196	-	-	92.804	1.090.000
Ataşehir Finans Merkezi	-	97.852.710	-	-	(2.852.710)	95.000.000
Toplam	1.208.606.341	151.985.081	-	(17.298.517)	3.275.713	1.346.568.618

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	41.314.015	3.348.131	-	44.662.146
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	75.961.698	6.954.582	-	82.916.280
Seven Seas Oteli	43.547.364	2.573.453	-	46.120.817
Maslak Petrol Ofisi Binası	12.027.967	1.151.950	-	13.179.917
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.219.099	321.537	-	3.540.636
İş Bankası Ankara Merkez Binası	2.691.667	380.000	-	3.071.667
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.300.667	326.124	-	2.626.791
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.155.979	167.166	-	1.323.145
Kanyon Alışveriş Merkezi	14.313.812	2.845.938	-	17.159.750
Real Hipermarket Binası	3.028.396	687.420	-	3.715.816
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	9.735.849	2.460.073	-	12.195.922
İş Bankası Güneşli Binası	2.820.386	825.220	-	3.645.606
İş Bankası Sirkeci Binası	1.982.812	462.150	-	2.444.962
Lykia Lodge Kapadokya Otel	779.381	717.552	-	1.496.933
Antalya Kemer Imperial Otel	1.450.960	1.253.903	-	2.704.863
Toplam	216.330.052	24.475.199	-	240.805.251
Net Kayıtlı Değer	992.276.289	-	-	1.105.763.367

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	133.910.099	118.658	-		4.285.258	138.314.015
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.123.685	133.303	-		-	340.256.988
Seven Seas Oteli	103.721.739	155.489	-		-	103.877.228
Maslak Petrol Ofisi Binası	55.885.273	141.276	-		626.785	56.653.334
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.067.623	-	(196.733)		748.209	14.619.099
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-		-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.240.000	-	-		-	16.240.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-		-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	116.203.657	2.849.121	-		-	119.052.778
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-		-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	57.094.122	-	-		2.427.014	59.521.136
İş Bankası Güneşli Binası	37.162.757	3.450	-		1.858.152	39.024.359
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-		-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	14.121.907	3.945.998	-		68.458	18.136.363
Antalya Kemer Imperial Otel	37.642.229	1.131.395	-		-	38.773.624
Üsküdar Projesi	20.000.000	562.081	-		(362.081)	20.200.000
İzmir Ege Perla Projesi	21.749.030	996.449	-		-	22.745.479
Kartal Projesi	37.435.549	718.028	-		-	38.153.577
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	25.270.000	8.896.870	-	(31.991.939)	333.227	2.508.158
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	37.000.000	8.018.003	-		19.379	45.037.382
Tuzla Karma Proje	16.641.606	4.145.036	-		847.239	21.633.881
Taksim Binası	13.757.388	1.397.833	-		-	15.155.221
Levent Arsası	952.000	6.226	-		31.774	990.000
Toplam	1.196.692.383	33.219.216	(196.733)	(31.991.939)	10.883.414	1.208.606.341

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2011			31 Aralık 2011
	açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	Kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	37.910.099	3.403.916	-	41.314.015
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	69.178.382	6.783.316	-	75.961.698
Seven Seas Oteli	40.930.465	2.616.899	-	43.547.364
Maslak Petrol Ofisi Binası	10.885.273	1.142.694	-	12.027.967
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.067.623	318.183	(166.707)	3.219.099
İş Bankası Ankara Merkez Binası	2.311.667	380.000	-	2.691.667
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	1.975.867	324.800	-	2.300.667
İş Bankası Antalya Merkez Binası	988.813	167.166	-	1.155.979
Kanyon Alışveriş Merkezi	11.592.738	2.721.074	-	14.313.812
Real Hipermarket Binası	2.340.976	687.420	-	3.028.396
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	7.275.776	2.460.073	-	9.735.849
İş Bankası Güneşli Binası	2.162.757	657.629	-	2.820.386
İş Bankası Sirkeci Binası	1.256.062	726.750	-	1.982.812
Lykia Lodge Kapadokya Otel	121.907	657.474	-	779.381
Antalya Kemer Imperial Otel	234.789	1.216.171	-	1.450.960
Toplam	192.233.194	24.263.565	(166.707)	216.330.052
Net Kayıtlı Değer	1.004.459.189	-	-	992.276.289

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili taraf olmayan iki bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2012 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelerine göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir.

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

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 97.868.770 TL (31 Aralık 2011: 91.355.973 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 38.553.298 TL'dir (31 Aralık 2011: 27.581.977 TL).

Gayrimenkul alımları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (*)	62.214.847	-
	62.214.847	-
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla evleri (**)	17.298.517	-
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (*)	-	31.991.939
	17.298.517	31.991.939

(*) Şirket, 2011 yılının son çeyreğinde İstanbul ili, Tuzla İlçe'sinde toplam 41.000 m²'lik arsa üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 7 bloktan oluşan 476 konut ile 1 market ve 1 anaokulu yer almakta olup, 2011 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla toplam 407 adet konut için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 84.723.546 TL tutarında avans alınmıştır. Projenin tamamlanma tarihi Ağustos 2013 olarak öngörülmektedir.

(**) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili, Konak İlçe'sinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 2 bloktan oluşan 111 adet konut, 65 adet ofis ile bir alışveriş merkezi yer almakta olup, 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla toplam 62 adet konut için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 45.694.816 TL tutarında avans alınmıştır (Not 9). Projenin tamamlanma tarihi Aralık 2015 olarak öngörülmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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 2012 açılış bakiyesi	772.457	269.976	1.241.662	2.284.095
Alımlar	212.355	-	315.812	528.167
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	984.812	269.976	1.557.474	2.812.262
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	257.086	122.736	854.463	1.234.285
Dönem gideri	106.592	47.243	172.119	325.954
Çıkışlar	-	-	-	-
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	363.678	169.979	1.026.582	1.560.239
1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri	515.371	147.240	387.199	1.049.810
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	621.134	99.997	530.892	1.252.023
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	482.947	162.497	1.164.331	1.809.775
Alımlar	289.510	107.479	77.540	474.529
31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi	772.457	269.976	1.241.662	2.284.095
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	179.055	70.415	677.684	927.154
Dönem gideri	78.031	52.321	176.988	307.340
Çıkışlar	-	-	(209)	(209)
31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi	257.086	122.736	854.463	1.234.285
1 Ocak 2011 itibarıyla net defter değeri	303.892	92.082	486.647	882.621
31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri	515.371	147.240	387.199	1.049.810

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehlin bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	1.809.611	1.809.611
Alımlar	176.961	176.961
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	1.986.572	1.986.572
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	1.413.037	1.413.037
Dönem gideri	299.129	299.129
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	1.712.166	1.712.166
1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri	396.574	396.574
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	274.406	274.406
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	1.603.167	1.603.167
Alımlar	206.444	206.444
31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi	1.809.611	1.809.611
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	950.980	950.980
Dönem gideri	462.057	462.057
31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi	1.413.037	1.413.037
1 Ocak 2011 itibarıyla net defter değeri	652.187	652.187
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	396.574	396.574

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Borç karşılıkları	145.830	50.620
	145.830	50.620
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan teminatlar (*)	55.848.070	53.245.705
	55.848.070	53.245.705

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

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	384.486.309	273.761
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	11.895.787	-
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	396.382.096	273.761

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 336.009 TL ve 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları tutarında T.İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden ipoteği bulunmaktadır. Söz konusu ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere T. İş Bankası A.Ş.'den 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 T. İş Bankası A.Ş. lehine 1.derece ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin 54.000.000 ABD Doları'nın kullanılmasıyla Şirket 50.000.000 ABD Doları tutarında finansman sağlamıştır.

(**) Şirket'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 TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla % 1,1'dir.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	106.635.643	106.968.247
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	250.901.376	279.241.004
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	581.648.272	649.821.209
	939.185.291	1.036.030.460

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	231.968	187.327
	231.968	187.327
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	768.781	461.945
	768.781	461.945

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

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %7,73 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,60 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2011: yıllık %5,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %8,96 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,77 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.033,98 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
1 Ocak itibarıyla karşılık	461.945	412.646
Hizmet maliyeti	108.158	28.977
Faiz maliyeti	37.707	50.705
Ödenen tazminatlar	(24.843)	(27.942)
Aktüeryal fark	185.814	(2.441)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	768.781	461.945

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

<u>Diğer dönen varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
İş avansları (*)	46.333.384	16.252.896
Devreden KDV (**)	16.706.169	-
Gelir tahakkukları	1.675.973	-
Gelecek aylara ait giderler	1.373.097	1.442.602
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	31.846	8.419
Diğer	292.775	312.777
	66.413.244	18.016.694

<u>Diğer duran varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Verilen depozito ve teminatlar	21.085	20.010
Gelecek yıllara ait giderler	10.348	2.990
	31.433	23.000

<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Ödenecek vergi ve fonlar	3.539.073	853.844
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler (Not 26)	632.870	448.738
Gelecek aylara ait gelirler (***)	553.061	3.101.864
	4.725.004	4.404.446

<u>Diğer uzun vadeli yükümlülükler</u>	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.204.198	3.574.058
	3.204.198	3.574.058

(*) Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki G22B17A1C pafta, 1 ve 2 nolu parseller üzerine yapımı gerçekleştirilmekte olduğu Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin inşaat işleri için Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 36.008.520 TL'dir (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır). Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki 20 pafta, 1329 parseldeki arsa üzerinde gerçekleştirilmekte olduğu Çınarlı Bahçe Tuzla projesinin inşaat işleri için Mesa Mesken Sanayi A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Mesa Mesken Sanayi A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 8.040.211 TL'dir (31 Aralık 2011: 14.989.069 TL).

(**) Şirket, 17 Temmuz 2012 tarihinde satın aldığı Ataşehir Finans Merkezi arsası için 16.779.661 TL tutarında KDV ödemiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

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

Hisse senedi ihraç primleri

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

Geçmiş Yıl Karları

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

Kar dağıtımı

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı (devamı)

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

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

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

Yabancı para çevrim farkları

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

18. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Kira gelirleri	97.868.770	91.355.973
Aidat ve hizmet gelirleri	24.970.881	22.726.851
Üst hakkı gelirleri	8.967.505	9.256.679
Diğer gelirler	120.840	152.709
	131.927.996	123.492.212

Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
İşletme giderleri	(30.216.495)	(25.931.883)
Amortisman giderleri	(24.475.199)	(24.096.858)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.399.964)	(3.661.893)
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(3.812.255)	(362.081)
Sigorta giderleri	(2.008.056)	(1.975.153)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	7.087.968	11.245.495
Diğer	(2.761)	(534.266)
	(57.826.762)	(45.316.639)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Personel ücret ve giderleri	(5.530.650)	(4.524.397)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.462.154)	(3.675.353)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(625.083)	(769.188)
Vergi, resim ve harç giderleri	(149.685)	(120.763)
Diğer	(216.167)	(444.252)
	(9.983.739)	(9.533.953)

20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
<u>Personel ücret ve giderleri</u>		
Genel yönetim giderleri	(5.530.650)	(4.524.397)
Satışların maliyeti	(513.421)	(313.630)
	(6.044.071)	(4.838.027)
<u>Amortisman giderleri ve itfa payları</u>		
Satışların maliyeti	(24.475.199)	(24.096.858)
Genel yönetim giderleri	(625.083)	(769.188)
	(25.100.282)	(24.866.046)

21. Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar</u>		
Hurda satış karları	177.759	216.732
Sigorta hasar tazminat gelirleri	49.661	65.004
Diğer	14.473	137.081
	241.893	418.817

Şirket'in, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait diğer faaliyetlerden giderlerinin tutarı 65.482 TL dir (31 Aralık 2011: 39.830 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

22. Finansal gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Kur farkı geliri	16.213.482	26.005.634
Banka mevduatı faiz gelirleri	5.945.061	4.877.073
Menkul kıymet alım-satım karı	873.156	668.947
Devlet tahvili ve hazine bonosu faiz gelirleri	852.203	276.391
Ters repo faiz gelirleri	64.066	45.308
	23.947.968	31.873.353

23. Finansal giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Kur farkı gideri	(18.499.005)	(29.508.549)
Kredi faiz giderleri	(2.559.563)	(3.192.901)
Diğer faiz giderleri	(1.067.259)	-
Türev işlem zararı	(527.335)	(849.221)
Menkul kıymet alım-satım zararı	(65.746)	(259.072)
	(22.718.908)	(33.809.743)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Vergi karşılığı:</u>		
Önceki dönemden devir	46.835	21.362
Cari kurumlar vergisi karşılığı	131.130	133.072
Peşin ödenen vergi ve kesintiler	(150.076)	(107.599)
	27.889	46.835

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Vergi gideri:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	131.408	133.072
Ertelenmiş vergi geliri	(16.840)	(2.386)
	114.568	130.686

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):</u>		
Maddi varlıkların amortisman / maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(24.633)	(22.169)
Kıdem tazminatı karşılıkları	16.324	14.558
Kullanılmamış izin karşılığı	22.030	13.453
Diğer	10.098	1.137
Ertelenmiş vergi varlığı, net	23.819	6.979

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Müştereken kontrol edilen ortaklıklarının vergi öncesi karı (Şirket'in payı)	546.416	639.713
Hesaplanan vergi %20 (2011: %20)	109.283	127.943
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	15.777	2.743
- Vergiden muaf gelirler	(11.658)	-
- Önceki dönem vergi düzeltilmesi	1.166	-
Vergi gideri	114.568	130.686

25. Hisse başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000
Bedelsiz hisse senetleri	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam)	600.000.000	600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	65.408.398	66.953.531
Hisse başına kazanç	0,1090	0,1116
Seyreltilmiş hisse başına kazanç	0,1090	0,1116

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

T. İş Bankası A.Ş.'ndeki bakiyeler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Vadesiz mevduat	526.036	307.891
Vadeli mevduat	83.195.953	101.561.472
Ters repo işlemlerinden alacaklar	98.410	3.217.110
B tipi likit fon	1.344.217	1.225.699
	85.164.616	106.312.172

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 336.009 TL ve 54.000.000 ABD Doları (31 Aralık 2011: 273.761 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 161.500.000 ABD Doları bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Aralık 2012		
	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>			
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	320.433	286.543
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	73.206
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	49.103
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	633.995	40.567
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	2.574	3.554	37.473
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	29.816
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	29.238
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	24.767
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	21.832
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	18.879
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	7.821
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	174.793	7.309
Camiş Elektrik Üretim	-	-	2.953
Paşabahçe Mağazaları	2.970	-	1.734
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	1.629
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2.815	-	-
T. İş Bankası A.Ş.	-	3.421	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	245	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.694	484	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	3.461	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	431	-
Diğer	-	10.542	-
	11.298	1.151.114	632.870

31 Aralık 2012

Finansal borçlar

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	6.203.197	39.920.108

İlişkili taraflarla olan işlemler

Kredi faiz gideri

T. İş Bankası A.Ş.	2.559.563
--------------------	-----------

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıkları içerisindeki ilişkili taraf bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri
T. İş Bankası A.Ş.	2.040.000	2.035.114	3.467.000	3.384.139
İş Finansal Kiralama A.Ş.	180.000	181.504	-	-
Toplam	2.220.000	2.216.618	3.467.000	3.384.139

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

	31 Aralık 2011	
	Kredi faiz gideri	
T. İş Bankası A.Ş.		3.192.901

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 179.764 TL (31 Aralık 2011: 849.221 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve gelir tablosunda 527.335 TL (31 Aralık 2011: 707.099 TL) değerinde türev işlem zararı bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren dönemde 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için T. İş Bankası A.Ş.'ye 189.000 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2012				
	Alımlar (*)	Alman faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	6.272.049	15.777.135	-	22.091
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	5.097.984	103.696	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.032.765	-	3.567.438	76.943	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	4.297	-	3.421.029	69.621	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	3.123.076	33.366	2.958
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	110.458	-	2.497.168	41.456	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	2.073.042	42.275	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.518.537	30.956	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.312.779	26.768	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	8.784	1.107.987	17.184	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.879.345	-	734.905	10.364	315.456
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	732.765	12.546	21.878
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	544.268	11.089	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	7.154	-	531.624	2.458	100.000
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	298.859	5.897	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	205.243	4.187	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	113.351	2.310	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	94.915	1.292	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	34.077	-	63.254	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	108.246	-	8.631	-	55.140
Softtech Yazılım Teknolojileri	70.000	-	-	-	177.159
	4.246.342	6.280.833	42.823.990	492.408	694.682

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2011				
	Alımlar (*)	Alman faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	4.910.230	14.339.432	367.552	13.132
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	4.571.765	112.467	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.050.293	-	3.286.406	67.375	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	1.463	-	3.066.743	75.532	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	2.494.789	35.615	9.705
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	44.424	-	2.292.533	41.153	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.857.958	45.864	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.360.984	33.584	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.176.574	29.041	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	1.004.556	17.090	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.543.112	-	628.615	12.741	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	600.617	10.732	24.119
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	491.867	2.668	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	487.799	12.030	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	183.949	4.543	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	151.130	2.808	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	101.591	2.506	46.449
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	75.385	1.404	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	59.441	2.590	1.850
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	37.020	-	38.965	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	18.345	-	7.363	-	89.553
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	43.200	-	-	-	-
	3.737.857	4.910.230	38.278.462	877.295	184.808

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.933.000	1.673.752
Kıdem tazminatı karşılığı	100.712	82.441
	2.033.712	1.756.193

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal yatırımlar (***)	Türev araçlar	Diğer (****)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2012								
Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	11.298	17.556.083	-	139.731	83.730.800	8.390.656	179.764	1.453.429
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.912.387	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.298	16.536.771	-	139.731	83.730.800	8.390.656	179.764	1.453.429
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.016.674	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	770.183	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	2.638	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	218.992	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(216.354)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-

E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar

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

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

(***) Hisse senetleri kredi riski taşımadığından finansal yatırımlara dahil edilmemiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	936.582	-	936.582
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	62.849	-	62.849
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	17.243	-	17.243
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.016.674	-	1.016.674
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	770.183	-	770.183

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminat mektupları	749.800	749.800	155.321	155.321
Nakit depozitolar	20.383	20.383	9.980	9.980
	770.183	770.183	165.301	165.301

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

31 Aralık 2012

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	5.482.029	5.482.029	5.482.029	-	-	-
Finansal borçlar	135.573.330	146.877.752	1.125.785	9.300.008	118.548.707	18.403.790
Toplam yükümlülük	141.055.359	152.359.781	6.607.814	9.300.008	118.548.707	18.403.790

31 Aralık 2011

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	2.932.872	2.932.872	2.932.872	-	-	-
Finansal borçlar	53.335.935	66.014.537	-	8.472.574	31.020.921	26.521.042
Toplam yükümlülük	56.268.807	68.947.409	2.932.872	8.472.574	31.020.921	26.521.042

Şirket ödemelerini sözleşme vadelerine göre gerçekleştirmektedir.

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

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

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	<u>ABD Doları</u>	<u>Avro</u>
31 Aralık 2012	1,7826	2,3517
31 Aralık 2011	1,8889	2,4438

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2012

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	41.832.018	22.242.088	928.282	80
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	73.901.018	41.456.871	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	115.733.036	63.698.959	928.282	80
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	115.733.036	63.698.959	928.282	80
10. Ticari Borçlar	637.002	333.221	18.048	195
11. Finansal Yükümlülükler	6.022.898	179.527	2.425.000	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.317.637	139.935	2.155.117	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	11.977.537	652.683	4.598.165	195
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	129.050.108	50.000.000	16.975.000	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	48.758.545	25.627.719	1.307.383	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	177.808.653	75.627.719	18.282.383	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	189.786.190	76.280.402	22.880.548	195
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	(74.053.154)	(12.581.443)	(21.952.266)	(115)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(93.877.990)	(28.270.660)	(18.489.766)	(115)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2011

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

31 Aralık 2012

	<u>Yabancı Paranın</u> <u>Değer Kazanması</u>	<u>Yabancı Paranın</u> <u>Değer Kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(5.039.528)	5.039.528
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(5.039.528)	5.039.528
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.348.238)	4.348.238
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.348.238)	4.348.238
<u>GBP'nin TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
GBP net varlık / yükümlülüğü	(33)	33
GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
GBP Net Etki	(33)	33

31 Aralık 2011

	<u>Yabancı Paranın</u> <u>Değer Kazanması</u>	<u>Yabancı Paranın</u> <u>Değer Kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.409.296	(1.409.296)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	1.409.296	(1.409.296)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(703.142)	703.142
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(703.142)	703.142

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla borçlanma senetlerinin rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem karı/zararında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 68.503 TL azalış veya 70.283 TL artış oluşmaktadır. (31 Aralık 2011: Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla devlet tahvillerinin ve hazine bonolarının rayiç değerinde ve dolayısıyla vergi öncesi dönem karı/zararında 78.627 TL azalış veya 84.791 TL artış oluşmaktadır).

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 61.456 TL azalış veya 56.144 TL artış oluşmaktadır (31 Aralık 2011: 451.003 TL azalış veya 224.244 TL artış).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı		
Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	8.390.656	6.524.603
Bankalardaki vadeli mevduat	83.195.953	101.561.472
Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	98.410	3.217.110
Finansal Yükümlülükler	500.324	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	135.073.006	53.335.935

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla İMKB Hisse Senedi Piyasası endekslerinde %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda; Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan hisse senetlerinin fiyatlarında meydana gelecek değişim nedeniyle vergi öncesi karda 1.300 TL artış veya azalış oluşacaktır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

28. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

31 Aralık 2012	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	83.730.800	1.463.300	-	-	85.194.100	5
Finansal yatırımlar	-	8.515.936	-	-	8.515.936	6
Ticari alacaklar	-	-	44.624.597	-	44.624.597	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	11.298	-	11.298	26
Diğer finansal varlıklar	-	-	139.731	-	139.731	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	89.450.025	89.450.025	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	46.123.305	46.123.305	7
Ticari borçlar	-	-	-	4.330.915	4.330.915	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	1.151.114	1.151.114	26
Diğer borçlar	-	-	-	171.895.429	171.895.429	9
<u>31 Aralık 2011</u>						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	101.881.430	4.808.950	-	-	106.690.380	5
Finansal yatırımlar	-	6.524.603	-	-	6.524.603	6
Ticari alacaklar	-	-	3.179.860	-	3.179.860	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	4.232	-	4.232	26
Diğer finansal varlıklar	-	-	154.323	-	154.323	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	53.335.935	53.335.935	7
Ticari borçlar	-	-	-	1.841.267	1.841.267	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	1.091.605	1.091.605	26
Diğer borçlar	-	-	-	61.555.392	61.555.392	9

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

28. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

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

Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	31 Aralık	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar	2012			
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	9.860.153	9.860.153	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	179.764	-	179.764	-
	10.039.917	9.860.153	179.764	-
	31 Aralık	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar	2011			
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	7.750.302	7.750.302	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	707.099	-	707.099	-
	8.457.401	7.750.302	707.099	-

(*) Finansal yatırımlar devlet tahvilleri, özel sektör tahvil ve bonoları, hisse senetleri ile nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonlarından ve alım satım amaçlı türev finansal varlıklardan oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

29. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	93.031.444	111.957.490
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	1.185.276.731	1.024.268.228
C İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	264.952	196.556
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
Diğer varlıklar		110.168.332	21.431.670
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.388.741.459	1.157.853.944
E Finansal borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	135.573.330	53.335.935
F Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	44.113	44.108
G Finansal kiralama borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	1.068.620.610	1.033.355.410
Diğer kaynaklar		184.503.406	71.118.491
D Toplam kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.388.741.459	1.157.853.944
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	83.707.519	101.820.907
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	22.090.000	21.190.000
C1 Yabancı iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	214.952	146.556
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	50.000	50.000
J Gayrinakdi krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	108.492.196	273.761
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

29. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	%0	%0	%10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	%85	%88	%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%7	%10	%50
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	%0	%0	%49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	%2	%2	%20
6 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	%0	%0	%10
7 Borçlanma sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	%23	%5	%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%6	%9	%10

30. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yönetim Kurulu'nun 18 Ocak 2013 tarihinde yapılan toplantısında; Şirket portföyünde yer alan otellerle ilgili olarak gelebilecek satın alma tekliflerinin değerlendirilmesi ve görüşmelerin yapılması hususunda Genel Müdürlük'ün yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.