

**İř Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2013 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Műşavirlik
Anonim Şirketi

3 Şubat 2014

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

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

İçindekiler

Bağımsız Denetim Raporu
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
Kar veya Zarar Tablosu
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özkaynaklar Değişim Tablosu
Nakit Akış Tablosu
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar tablosunu, diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

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 yansıtıp 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, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket 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, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

i) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'inci maddesi uyarınca Şirket Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yılında defter tutma düzeninin, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

ii) TTK'nın 378'inci maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. TTK'nın 398'inci maddesinin 4'üncü fıkrasına göre, denetçinin, Şirket Yönetim Kurulu'nun Şirket'i tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378'inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, Yönetim Kurulu'na sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Raporlama tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, söz konusu komite Şirket'te mevcut olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite 2013 yılında Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik iki aylık periyotlarla değerlendirme raporu hazırlayarak Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İstanbul
3 Şubat 2014

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Orhan Akova
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Kar veya Zarar Tablosu.....	3
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....	4
Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Nakit Akış Tablosu	6
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	25
4 Bölümlere göre raporlama	25
5 Nakit ve nakit benzerleri	29
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	30
7 Finansal borçlanmalar	32
8 Ticari alacaklar ve borçlar	33
9 Diğer alacaklar ve borçlar	34
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	34
11 Stoklar	40
12 Maddi duran varlıklar	41
13 Maddi olmayan duran varlıklar	42
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	43
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	44
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	46
17 Özkaynaklar	47
18 Hasılat ve satışların maliyeti	49
19 Genel yönetim giderleri	50
20 Niteliklerine göre giderler	50
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	51
22 Finansman gelirleri/giderleri	51
23 Pay başına kazanç	51
24 İlişkili taraf açıklamaları	52
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	56
26 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	67
27 Raporlama döneminden sonraki olaylar	68
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	69

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 31 Aralık 2013 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Notlar</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012</i>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		233.029.758	237.506.045
Nakit ve nakit benzerleri	5	101.043.123	84.515.508
Finansal yatırımlar	6	4.235.850	8.515.936
Ticari alacaklar	8	34.189.785	17.963.307
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	11.678	7.191
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	34.178.107	17.956.116
Diğer alacaklar	9	10.814	8.612
Stoklar	11	4.090.123	62.214.847
Peşin ödenmiş giderler	16	79.655.842	47.549.820
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	1.303.314	1.238.673
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	16	78.352.528	46.311.147
Diğer dönen varlıklar	16	9.804.221	16.738.015
Duran Varlıklar		1.435.690.679	1.152.210.889
Ticari alacaklar	8	22.730.613	27.068.514
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer ticari alacaklar</i>	8	22.730.613	27.068.514
Türev araçlar	6	300.392	179.764
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.269.965	1.240.428
Stoklar	11	31.439.900	17.298.517
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.378.609.041	1.105.763.367
Maddi duran varlıklar	12	1.228.136	487.797
Maddi olmayan duran varlıklar	13	112.632	172.502
TOPLAM VARLIKLAR		1.668.720.437	1.389.716.934

(*) Detaylı açıklama için Not 2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

			Yeniden Düzenlenmiş (*)
	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	7	-	500.324
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	135.042.695	6.022.898
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	27.978.637	5.702.873
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	7	107.064.058	320.025
Ticari borçlar	8	22.306.537	4.112.902
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	7.207.460	1.467.645
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	15.099.077	2.645.257
Diğer borçlar	9	390.402	5.067.907
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	24	-	431
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	390.402	5.067.476
Ertelenmiş gelirler	16	750.649	85.042.161
Kısa vadeli karşılıklar	14-15	210.927	165.933
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	169.376	121.820
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	41.551	44.113
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.314.917	4.295.906
<i>İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler</i>	24	361.574	919.413
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	16	2.953.343	3.376.493
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	7	215.530.226	129.050.108
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	201.987.451	39.920.108
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		13.542.775	89.130.000
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	98.291.356	48.899.012
Uzun vadeli karşılıklar	15	806.852	687.159
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	806.852	687.159
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	17	630.000.000	600.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	17	42.164	-
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		42.164	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	17	4.090	(278)
<i>Yabancı para çevirim farkları</i>		4.090	(278)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	19.712.142	16.520.757
Geçmiş yıllar karları	17	149.600.689	147.383.676
Net dönem karı		116.156.720	65.408.398
TOPLAM KAYNAKLAR			
		1.668.720.437	1.389.716.934

(*) Detaylı açıklama için Not 2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2013</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2012</i>
Sürdürülen Faaliyetler			
Hasılat	18	371.164.150	117.716.838
Satışların maliyeti (-)	18	(225.076.140)	(38.337.009)
Brüt Kar		146.088.010	79.379.829
Genel yönetim giderleri (-)	19	(12.764.636)	(8.077.212)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	42.053.117	16.396.290
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(28.650.222)	(21.087.572)
Esas Faaliyet Karı		146.726.269	66.611.335
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	502.577	356.657
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		147.228.846	66.967.992
Finansman gelirleri	22	-	2.594.563
Finansman giderleri (-)	22	(31.072.126)	(4.154.157)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı		116.156.720	65.408.398
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri			
Dönem vergi gideri		-	-
Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı		116.156.720	65.408.398
Durdurulan Faaliyetler			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı		-	-
Dönem Karı		116.156.720	65.408.398
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		116.156.720	65.408.398
Sürdürülen faaliyetlerden			
pay başına kazanç			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	23	0,1844	0,1038
Sürdürülen faaliyetlerden			
seyreltilmiş pay başına kazanç			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	23	0,1844	0,1038

(*) Detaylı açıklama için Not 2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2013</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş(*) Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2012</i>
Dönem Karı	116.156.720	65.408.398
Diğer Kapsamlı Gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	42.164	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		
Yabancı para çevirim farkları	4.368	1.874
Diğer kapsamlı gelir	46.532	1.874
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	116.203.252	65.410.272
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
Ana ortaklık payları	116.203.252	65.410.272

(*) Detaylı açıklama için Not 2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

					Kar veya zarar zararda yeniden sınıflandırılmaya cak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kar veya zarar zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş Karlar		
	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıp/kazançlar	Yabancı para çevirim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	-	(2.152)	13.554.165	113.396.737	66.953.531	1.034.472.352
Transferler		-	-	-	-	-	2.966.592	63.986.939	(66.953.531)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	1.874	-	-	65.408.398	65.410.272
Temettüler		-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	-	(30.000.000)
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	600.000.000	240.146.090	423.981	-	(278)	16.520.757	147.383.676	65.408.398	1.069.882.624
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	-	(278)	16.520.757	147.383.676	65.408.398	1.069.882.624
Transferler		-	-	-	-	-	3.191.385	62.217.013	(65.408.398)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	42.164	4.368	-	-	116.156.720	116.203.252
Sermaye artırımı		30.000.000	-	-	-	-	-	(30.000.000)	-	-
Temettüler		-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	-	(30.000.000)
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	630.000.000	240.146.090	423.981	42.164	4.090	19.712.142	149.600.689	116.156.720	1.156.085.876

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2013</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2012</i>
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		116.156.720	65.408.398
<i>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	20	19.726.424	24.897.577
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	167.070	300.938
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	47.556	1.759
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(12.116.327)	(7.087.968)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	(502.577)	(356.657)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	1.082.940	3.812.255
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	18	(24.247.936)	
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	618.305	(171.451)
Türev işlem (karı) / zararı	22	(120.628)	527.335
Faiz gelirleri	18	(4.972.316)	(6.856.921)
Faiz giderleri	22	2.588.062	3.626.822
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		98.427.293	84.102.087
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artış		(12.506.881)	(42.390.358)
Diğer alacaklardaki azalış		(2.202)	(5.347)
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış		(26.706.124)	(46.786.570)
Stoklardaki değişim	11	43.983.341	(47.521.425)
Ticari ve diğer borçlardaki artış		13.516.133	112.932.308
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		(35.882.719)	(133.686)
Ödenen kıdem tazminatı	15	(5.213)	(2.936)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		80.823.628	60.194.073
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		4.280.086	(1.991.333)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,12,13	(374.510.144)	(135.103.135)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satışından elde edilen nakit	18	116.538.900	-
Alınan temettüleri		500.000	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		(22.596)	(68.397)
Alınan faizler		4.761.177	6.692.557
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(248.452.577)	(129.970.308)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(30.000.000)	(30.000.000)
Finansal borçlardaki artış		214.241.585	81.183.000
Ödenen faiz		(1.830.054)	(2.572.427)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		182.411.531	48.610.573
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		14.782.582	(21.165.662)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.533.896	83.919
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış		16.316.478	(21.081.743)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		83.865.335	104.947.078
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	100.181.813	83.865.335
(*) Detaylı açıklama için Not 2'ye bakınız.			

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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”)’dir. Şirket’in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye’dir.

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

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi’nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda) (“BİST”) işlem görmektedir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 67’dir (31 Aralık 2012: 54).

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 3 Şubat 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır.

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (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 2013 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 2013 tarihli finansal durum tablosu ile karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosunda, 1 Ocak 2012 tarihli açılış finansal durum tablosunda ve 31 Aralık 2013 tarihli kar veya zarar tablosu ile karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2012 tarihli kar veya zarar tablolarında TFRS 11 – *Müşterek Anlaşmalar* standardı düzenlemeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemi yerine özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirme uygulanmıştır. Bu kapsamda karşılaştırmalı olarak sunulan geçmiş tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmiştir.

SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna istinaden aşağıda açıklanan sınıflandırmalar yapılmıştır:

Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla “diğer dönen varlıklar” içerisinde gösterilen 46.310.006 TL tutarındaki iş avansları ve 1.239.814 TL tutarındaki gelecek aylara ait giderler karşılaştırmalı finansal tablolarda “peşin ödenmiş giderler” altında sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla “diğer dönen varlıklar” içerisinde gösterilen 1.674.802 TL tutarındaki gelir tahakkukları karşılaştırmalı finansal tablolarda “ticari alacaklar” altında sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla “diğer kısa vadeli yükümlülükler” içerisinde gösterilen 265.558 TL tutarındaki gelecek aylara ait gelirler ile “diğer uzun vadeli yükümlülükler” içerisinde gösterilen 3.204.198 TL gelecek yıllara ait gelirler sırasıyla karşılaştırmalı finansal tablolarda “kısa vadeli ertelenmiş gelirler” ve “uzun vadeli ertelenmiş gelirler” altında sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla “kısa vadeli diğer borçlar” içerisinde gösterilen 84.776.603 TL tutarındaki kısa vadeli alınan sipariş avansları ile “uzun vadeli diğer borçlar” içerisinde gösterilen 45.694.814 TL tutarındaki uzun vadeli alınan sipariş avansları karşılaştırmalı finansal tablolarda “ertelenmiş gelirler” altında sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında “finansman gelirleri” içerisinde sınıflanan 5.945.061 TL tutarındaki banka mevduat faiz gelirleri, 726.939 TL tutarındaki menkul kıymet alım-satım karı, 847.780 TL tutarındaki devlet tahvili ve hazine bonusu faiz gelirleri, 64.080 TL tutarındaki ters repo faiz gelirleri ve 4.409 TL tutarındaki diğer gelirler karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Hasılat” içerisinde borçlanma araçları gelirleri altında sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında “finansman gelirleri” içerisinde sınıflanan 16.191.188 TL tutarındaki kur farkı gelirleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “esas faaliyetlerden diğer gelirler” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında “finansman giderleri” içerisinde sınıflanan 21.087.565 TL tutarındaki kur farkı giderleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “esas faaliyetlerden diğer giderler” içerisinde sınıflandırılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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)

Konsolidasyon esasları

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

Yurtdışındaki net yatırımların finansal tablolarının konsolidasyon amaçlı raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesi sonucu oluşan çevirim farkları, yabancı para çevirim farkları olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 4.090 TL (31 Aralık 2012: (278) TL) tutarındaki yabancı para çevirim farkı, Şirket'in, finansal tablolarını fonksiyonel para birimi olan Avro üzerinden hazırlayan Nest in Globe'un özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesi sonucu oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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.

Şirket ilk olarak 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren uygulanacak şekilde TFRS 11 *Müşterek Anlaşmalar* standardını ve TMS 28 *İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar* standardındaki dolaylı değişiklikleri benimsemiştir.

TFRS 11 standardının benimsenmesi sonucunda Şirket müşterek anlaşmalardaki payları ile ilgili muhasebe politikasını değiştirmiştir. Muhasebe politikasındaki bu değişiklik geriye dönük olarak uygulanmıştır. TFRS 11 standardına göre, Şirket müşterek anlaşmalardaki paylarını Şirket'in anlaşmalardaki varlıklar üzerinde haklarına ve borçlara ilişkin yükümlülüklerine bağlı olarak müştereken kontrol edilen operasyonlar veya iş ortaklıkları olarak sınıflandırmaktadır. Bu değerlendirme yapılırken, Şirket, ortaklığın yapısını, her bir ayrı aracın kanuni şeklini, ortaklığın sözleşme koşullarını ve diğer gerçekleri ve durumları dikkate almıştır.

Şirket müşterek anlaşmalardaki katılımını yeniden değerlendirmiştir. Sonuç olarak, Şirket'in muhasebe politikası değişikliği öncesinde müştereken kontrol edilen işletmeler olarak değerlendirilen müşterek anlaşmaları iş ortaklığı olarak sınıflandırmıştır. Bu sınıflandırmaya göre daha önce finansal tablolarda oransal konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilen yatırımlar 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren uygulanacak şekilde özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

Aşağıdaki tablo Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu ve 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosu üzerinde yapılan değişiklikleri özetlemektedir:

	31 Aralık 2012			
	Değişiklik öncesi raporlanan	Sınıflamalar (*)	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Dönen Varlıklar	240.045.239	-	(2.539.194)	237.506.045
Nakit ve nakit benzerleri	85.194.100	-	(678.592)	84.515.508
Finansal yatırımlar	8.515.936	-	-	8.515.936
Ticari alacaklar	17.567.381	1.674.802	(1.278.876)	17.963.307
Diğer alacaklar	139.731	-	(131.119)	8.612
Stoklar	62.214.847	-	-	62.214.847
Peşin ödenmiş giderler	-	47.549.820	-	47.549.820
Diğer dönen varlıklar	66.413.244	(49.224.622)	(450.607)	16.738.015
Duran Varlıklar	1.151.891.843	-	319.046	1.152.210.889
Ticari alacaklar	27.068.514	-	-	27.068.514
Türev araçlar	179.764	-	-	179.764
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	-	-	1.240.428	1.240.428
Stoklar	17.298.517	-	-	17.298.517
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.105.763.367	-	-	1.105.763.367
Maddi duran varlıklar	1.252.023	-	(764.226)	487.797
Maddi olmayan duran varlıklar	274.406	-	(101.904)	172.502
Diğer duran varlıklar	31.433	-	(31.433)	-
Ertelenmiş vergi varlığı	23.819	-	(23.819)	-
TOPLAM VARLIKLAR	1.391.937.082	-	(2.220.148)	1.389.716.934

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 (devamı)

31 Aralık 2012				
KAYNAKLAR	Değişiklik öncesi raporlanan	Sınıflamalar (*)	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Kısa Vadeli Yükümlülükler	107.213.815	-	(2.005.784)	105.208.031
Kısa vadeli borçlanmalar	6.523.222	(6.022.898)	-	500.324
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	6.022.898	-	6.022.898
Ticari borçlar	5.482.029	(431)	(1.368.696)	4.112.902
Diğer borçlar	90.077.873	(84.776.172)	(233.794)	5.067.907
Ertelenmiş gelirler	-	85.042.161	-	85.042.161
Dönem karı vergi yükümlülüğü	27.889	-	(27.889)	-
Kısa vadeli karşılıklar	145.830	-	(101.717)	44.113
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	231.968	-	(110.148)	121.820
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.725.004	(265.558)	(163.540)	4.561.464
Uzun Vadeli Yükümlülükler	214.840.643	-	(214.364)	214.626.279
Uzun vadeli borçlanmalar	129.050.108	-	-	129.050.108
Diğer borçlar	81.817.556	(45.694.814)	(132.742)	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	-	48.899.012	-	48.899.012
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	768.781	-	(81.622)	687.159
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	3.204.198	(3.204.198)	-	-
ÖZKAYNAKLAR	1.069.882.624	-	-	1.069.882.624
Ödenmiş sermaye	600.000.000	-	-	600.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	240.146.090	-	-	240.146.090
Pay senedi ihraç primleri	423.981	-	-	423.981
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.520.757	-	-	16.520.757
Yabancı para çevirim farkları	(278)	-	-	(278)
Geçmiş yıllar kar/zararları	147.383.676	-	-	147.383.676
Net dönem karı	65.408.398	-	-	65.408.398
TOPLAM KAYNAKLAR	1.391.937.082	-	(2.220.148)	1.389.716.934

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 (devamı)

	1 Ocak-31 Aralık 2012			
	Değişiklik öncesi raporlanan	Sınıflamalar (*)	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Hasılat	131.927.996	7.588.269	(21.799.427)	117.716.838
Satışların maliyeti (-)	(57.826.762)	-	19.489.753	(38.337.009)
BRÜT KAR	74.101.234	7.588.269	(2.309.674)	79.379.829
Genel yönetim giderleri (-)	(9.983.739)	-	1.906.527	(8.077.212)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	241.893	16.191.188	(36.791)	16.396.290
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(65.482)	(21.087.565)	65.475	(21.087.572)
ESAS FAALİYET KARI	64.293.906	2.691.892	(374.463)	66.611.335
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	-	-	356.657	356.657
Finansman gelirleri	23.947.968	(21.184.894)	(168.511)	2.594.563
Finansman giderleri (-)	(22.718.908)	18.493.002	71.749	(4.154.157)
VERGİ ÖNCESİ KARI	65.522.966	-	(114.568)	65.408.398
Vergi Gelir/Gideri				
- Dönem vergi gelir/gideri	(131.408)	-	131.408	-
- Ertelenmiş vergi gelir/gideri	16.840	-	(16.840)	-
DÖNEM KARI	65.408.398		-	65.408.398

(*) Sınıflamalara ilişkin açıklamalar Not 2.1'de sunulmuştur.

Şirket, yukarıda belirtilenlere ek olarak, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2013 itibarıyla, diğer standartlardaki dolaylı değişiklikler de dahil olmak üzere, aşağıdaki yeni standart ve değişiklikleri kabul etmiştir:

- TFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü* (bakınız (i))
- TMS 1 *Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik)* (bakınız (ii))
- TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar (2011)* (bakınız (iii))

(i) Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

TFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*, gerçeğe uygun değeri tanımlamakta, gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin çerçeveyi ve gerçeğe uygun değer ölçümü ile ilgili açıklama gerekliliklerini ortaya koymaktadır. TFRS 13, diğer TFRS'lerin gerekli kıldığı hallerde gerçeğe uygun değer nasıl ölçüleceğini açıklamaktadır.

Gerçeğe uygun değer, mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesiyle belirlenir. Standart aynı zamanda TFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardına yer alan açıklama gerekliliklerinin yerine geçmekte ve bu gereklilikleri genişletmektedir.

TFRS 13 geçiş maddeleri uyarınca, Şirket ileriye dönük gerçeğe uygun yeni değer ölçümü uygulamıştır ve yeni açıklamalar için herhangi bir karşılaştırmalı bilgi sunmamıştır. Bu değişimin Şirket'in varlık ve yükümlülüklerin ölçümleri üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

(ii) Diğer kapsamlı gelir kalemleri sunumu

TMS 1'de yapılan değişiklikler sonucunda, Şirket kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki diğer kapsamlı gelirin sunumunu değiştirmiştir. Diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemler gelecekte kar veya zarara yeniden sınıflandırılabilir veya bir daha sınıflandırılmaz olarak sunulmaktadır. Karşılaştırmalı bilgiler de buna uygun olarak yeniden sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 (devamı)

(iii) Çalışanlara sağlanan faydalar

TMS 19 (2011) standardındaki değişikliğin uygulanması sonucunda, tüm aktüeryal farklar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmeye başlanmıştır.

Muhasebe politikasındaki bu değişiklikten önce aktüeryal farklar kar veya zararda muhasebeleştiriliyordu. Muhasebe politikasındaki değişikliğin önemli bir etkisinin olmaması nedeniyle karşılaştırma olarak verilen 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların SPK'nın II-14.1 No'lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 2. Maddesi'ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 15 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

2.4 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 31 Aralık 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler, ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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)

Hasılat (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.

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.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar

10-50 yıl

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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:

Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	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.

İtfa payları

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 2013 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 ve ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 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 gelir ve giderleri, 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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)

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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

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.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

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.

iv) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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)

2.5.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket’in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL’ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL’ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.10 Borçlanma maliyeti

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.11 Pay başına kazanç

Pay 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 23).

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay 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.

2.5.12 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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)

2.5.13 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 durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.14 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.15’te açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.15 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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)

2.5.15 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

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 yapılacağı 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.

2.5.16 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 (2011) *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19 (2011)'in yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.5.17 Sermaye ve temettüleri

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

2.5.18 İlişkili taraflar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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)

2.5.19 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 kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.5.20 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.

2.5.21 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.

2.5.22 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oram (%)	31 Aralık 2013	Sahiplik oram (%)	31 Aralık 2012
Kanyon	50	1.269.965	50	1.238.223
Nest in Globe	50	-	50	2.205
		1.269.965		1.240.428

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının, söz konusu işletmelerin tamamını temsil eden özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kanyon	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönen varlıklar	8.333.013	5.703.296
Duran varlıklar	1.646.836	1.842.762
Kısa vadeli borçlar	(6.752.722)	(4.640.883)
Uzun vadeli borçlar	(687.197)	(428.728)
Net varlıklar	2.539.930	2.476.447
	1 Ocak –	1 Ocak –
Kanyon	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Gelirler	65.701.349	56.839.444
Giderler (-)	(64.637.860)	(55.975.748)
Nest in Globe	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönen varlıklar	3.141	11.546
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli borçlar	(12.095)	(7.136)
Uzun vadeli borçlar	-	-
Net varlıklar	(8.954)	4.410
	1 Ocak-	1 Ocak-
Nest in Globe	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Gelirler	-	-
Giderler (-)	(67.291)	(150.382)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in Nest in Globe'un özkaynağından aldığı pay, Nest in Globe'taki sermaye payının kayıtlı değerini aşması durumunda finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlara ait tutar sıfıra indirilir.

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yılda, sırasıyla Kanyon'un ve Nest in Globe'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 531.745 TL tutarında karı (31 Aralık 2012: 431.848 TL) ve 29.168 TL (31 Aralık 2012: 75.191 TL) zararı ekteki kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 (Marmara Park)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadok- ya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Taksim Lamartine	Tuzla Çınarlı- bahçe Konutları	Diğer Gayri- menkul	Toplam	
31 Aralık 2013																				
Satış gelirleri																				
Kira geliri	8.307.399	34.975.495	5.280.363	3.958.404	508.262	3.517.463	2.962.133	1.481.621	26.342.056	4.766.400	-	4.951.458	2.906.903	1.747.209	4.400.302	545.514	-	-	106.650.982	
Üst hakkı gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.463.443	-	-	-	-	-	-	-	9.463.443	
Konut satış gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130.770.237	-	130.770.237	
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	-	64.042.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.496.400	-	-	-	116.538.900	
Aidat ve hizmet gelirleri	-	605.891	-	-	-	-	-	-	178.845	-	-	-	-	-	-	9.266	32.710	-	826.712	
Diğer gelirler	-	21.633	-	-	-	-	-	-	48.256	-	-	-	-	104.271	-	-	-	-	174.160	
Gayrimenkul Gelirleri	8.307.399	35.603.019	69.322.863	3.958.404	508.262	3.517.463	2.962.133	1.481.621	26.569.157	4.766.400	9.463.443	4.951.458	2.906.903	1.851.480	56.896.702	554.780	130.802.947	-	364.424.434	
Amortisman giderleri	2.733.723	6.102.545	1.389.073	919.045	231.033	291.727	263.499	83.525	2.230.034	687.421	2.460.074	403.415	74.909	612.280	706.164	70.134	-	-	19.258.601	
Sigorta giderleri	48.137	871.389	35.392	38.759	31.077	20.167	11.547	6.594	390.487	175.952	26.544	44.675	33.211	24.910	40.110	13.846	-	-	1.812.797	
İşletme giderleri	12.859	592.651	-	-	192.737	-	-	-	9.746.816	17.152	-	-	-	-	-	195.902	366.497	-	11.124.614	
Vergi, resim ve harç giderleri	228.312	841.245	664.849	132.858	11.193	20.875	42.330	25.260	893.205	333.379	-	217.010	36.135	23.648	628.918	42.438	-	-	4.141.655	
Yatırım amaçlı gayrimenkul ve konut satış maliyeti	-	-	56.377.740	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.913.224	-	107.374.468	-	199.665.432	
Sabit kıymetler değer düşüklüğü Konusu kalmayan karşılıklar	(4.710.290)	-	-	-	1.082.940	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.082.940	
Diğer	83.778	-	-	-	11.480	-	-	-	-	-	(2.427.015)	-	-	-	-	-	-	(4.979.022)	(12.116.327)	
Satışların maliyeti	(1.603.481)	8.407.830	58.467.054	1.090.662	1.560.460	332.769	317.376	115.379	13.260.542	1.213.904	59.603	676.270	144.255	660.838	37.288.416	322.320	107.740.965	(4.979.022)	225.076.140	
Brüt kar Sermave yatırımları	9.910.880	27.195.188	10.855.809	2.867.742	(1.052.198)	3.184.694	2.644.757	1.366.242	13.308.615	3.552.496	9.403.841	4.275.188	2.762.648	1.190.642	19.608.286	232.460	23.061.982	4.979.022	139.348.294	
	23.432	591.394	-	49.200	973	-	-	-	793.033	-	-	4.200	-	1.695	-	3.419.574	3.882.115	439.294.253	448.059.869	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 Ahişveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Ahişveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İstanbul Esenyurt (Marmara Park)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Diğer Gayrimenkul	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	-	100.066.577
Üst hakkı gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.967.505	-	-	-	-	-	8.967.505
Aidat ve hizmet gelirleri	-	564.247	-	-	-	-	-	-	122.858	-	-	-	-	-	-	286.542	973.647
Diğer gelirler	-	19.560	-	-	-	-	-	-	47.280	-	-	-	-	-	-	54.000	120.840
Gavrimenkul 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	340.542	110.128.569
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	-	1.913.166
İşletme giderleri	-	627.531	-	-	695.019	-	-	-	9.632.218	-	-	-	-	-	-	-	10.954.768
Vergi, resim ve harç giderleri	211.791	780.672	1.114.976	123.276	11.015	19.364	39.266	23.436	826.846	544.832	235.576	201.302	33.518	21.935	79.021	-	4.266.828
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	13.722.464	1.418.279	268.635	1.076.198	538.810	768.193	1.405.107	2.355.734	38.337.009
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	9.891.955	3.129.368	8.698.870	3.526.815	2.143.152	786.512	2.622.387	(2.015.192)	71.791.561
Sermaye 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 2013 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

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Bölüm gelirleri	364.424.434	110.128.569
Dağıtılamayan gelirler	6.739.716	7.588.269
Toplam hasılat	371.164.150	117.716.838

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Bölüm giderleri	225.076.140	38.337.009
Toplam satışların maliyeti	225.076.140	38.337.009

Varlıklar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bölüm varlıkları	1.414.139.065	1.185.276.731
Diğer varlıklar	51.307.425	43.357.019
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	203.273.947	161.083.184
Toplam varlıklar	1.668.720.437	1.389.716.934

Bölüm yükümlülükleri	511.616.782	318.981.218
Diğer yükümlülükler	1.017.779	853.092
Toplam yükümlülükler	512.634.561	319.834.310

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Kasa	-	80
Vadesiz mevduat	693.059	511.566
Vadeli mevduat	74.024.676	83.195.953
Yatırım fonları	26.302.476	698.697
Ters repo işlemlerinden alacaklar	18.886	98.410
Diğer hazır değerler	4.026	10.802
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	101.043.123	84.515.508
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(861.310)	(650.173)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	100.181.813	83.865.335

Vadeli Mevduat:

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

Vadeli Mevduat:

<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	<u>31 Aralık 2012</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>31 Aralık 2013</u>		<u>31 Aralık 2012</u>	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	25.645.760	26.302.476	694.344	698.697
	25.645.760	26.302.476	694.344	698.697

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	4.235.850	8.515.936
	4.235.850	8.515.936

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Türev Araçlar		
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 24)	300.392	179.764
	300.392	179.764

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 2013 tarihi itibarıyla BIST'da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar (devamı)

31 Aralık 2013			
<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>			
Devlet tahvili/ Hazine bonusu	3.160.900	3.150.051	3.150.051
Özel sektör tahvil ve bonoları	104.498	102.039	102.039
Borsada işlem gören hisse senetleri	1.090.295	983.760	983.760
	4.355.693	4.235.850	4.235.850
31 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>			
Devlet tahvili/ Hazine bonusu	809.989	824.717	824.717
Özel sektör tahvil ve bonoları	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 2013 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %5,69 - %13,07 aralığındadır (31 Aralık 2012: %6,12 - %7,69 aralığındadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	135.042.695	6.022.898
Kısa vadeli banka kredileri	-	500.324
	135.042.695	6.523.222
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	215.530.226	129.050.108
	215.530.226	129.050.108
Toplam finansal borçlanmalar	350.572.921	135.573.330

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2013		
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 2,50 – Libor + 4,25	56.508.847	107.064.058	13.542.775
Avro	Euribor+3,50	16.975.000	7.121.012	42.726.075
TL	11,90	180.119.000	20.857.625	159.261.376
			135.042.695	215.530.226
		31 Aralık 2012		
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 2,50	50.179.527	320.025	89.130.000
Avro	Euribor+3,50	19.400.000	5.702.873	39.920.108
TL	%7,75	500.324	500.324	-
			6.523.222	129.050.108

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 24) ve QInvest LLC "QInvest" danışmanlığında Qatar Islamic Bank "QIB" aracılığıyla kullanmıştır. Şirket "QInvest" danışmanlığında QIB aracılığıyla temin ettiği 50.000.000 ABD Doları tutarındaki finansmanın teminatı da dahil olmak üzere muhtelif banka garantili borçlanma işlemlerinin teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin etmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin tahsisi kapsamında, 161.500.000 ABD Doları tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013	31 Aralık 2012
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	27.796.592	13.520.840
Alacak senetleri reeskontu (-)	(120.849)	(369.261)
Gelir tahakkukları	5.612.972	1.674.802
Müşterilerden alacaklar	745.299	3.118.031
Şüpheli ticari alacaklar	834.659	216.354
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(834.659)	(216.354)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	11.678	7.191
Diğer	144.093	11.704
	34.189.785	17.963.307
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	15.099.077	2.645.257
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	7.207.460	1.467.645
	22.306.537	4.112.902

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	22.958.180	27.562.219
Alacak senetleri reeskontu (-)	(227.567)	(493.705)
	22.730.613	27.068.514

(*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ege Perla projesindeki vadeli satışlarla ilgili olarak müşterilerden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2012: Çınarlı Bahçe Tuzla ve Ege Perla projeleri).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 834.659 TL (31 Aralık 2012: 216.354 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 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(216.354)	(387.805)
Dönem gideri	(712.461)	(88.515)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	94.156	259.966
Kapanış bakiyesi	(834.659)	(216.354)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer alacaklar</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	10.814	8.612
	10.814	8.612
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	371.986	5.049.060
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 24)	-	431
Diğer borçlar	18.416	18.416
	390.402	5.067.907
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Diğer uzun vadeli borçlar (*)	35.990.000	35.990.000
	35.990.000	35.990.000

(*) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2012: 35.990.000 TL), mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada, 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın, kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatın gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	738.449.838	810.328.532
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	640.159.203	295.434.835
Toplam	1.378.609.041	1.105.763.367

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 657.540.368 TL'dir (31 Aralık 2012: 521.290.749 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013</u>		<u>31 Aralık 2012</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	100.000.000	100.000.000	98.000.000	98.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	251.973.594	550.000.000	257.484.746	495.000.000
Seven Seas Otel	-	-	57.766.813	68.500.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	42.603.655	72.605.000	43.473.500	52.000.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	9.187.000	9.187.000	10.500.000	10.500.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	15.636.606	25.500.000	15.928.333	24.900.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.419.690	24.271.000	13.683.189	21.750.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.719.942	14.575.000	6.803.467	13.650.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	102.421.482	365.000.000	103.858.483	346.000.000
Real Hipermarket Binası	43.076.370	79.500.000	43.763.791	79.000.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.719.169	96.600.000	49.752.228	92.000.000
İş Bankası Güneşli Binası	34.993.411	43.000.000	35.392.626	41.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	20.587.629	32.000.000	20.662.538	30.000.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	16.028.845	19.000.000	16.639.430	18.750.000
Antalya Kemer Imperial Otel	-	-	36.619.388	43.815.000
Üsküdar Arsası	23.258.500	23.258.500	21.000.000	21.000.000
İzmir Ege Perla Projesi (*)	36.050.717	42.504.555	19.508.200	31.080.965
Kartal Projesi	45.591.582	132.050.000	38.504.066	56.598.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	8.239.957	12.316.983	4.357.842	5.927.114
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	112.398.259	120.500.000	62.554.341	90.000.000
Tuzla Karma Proje	72.981.498	104.500.000	32.927.338	54.000.000
Taksim Lamartine Binası	23.842.488	41.000.000	20.493.048	26.370.000
Levent Arsası	1.174.655	1.174.655	1.090.000	1.090.000
Ataşehir Finans Merkezi Arsası	101.771.396	107.000.000	95.000.000	95.000.000
Zeytinburnu Arsası (**)	246.932.596	241.200.000	-	-
Toplam	1.378.609.041	2.256.742.693	1.105.763.367	1.815.931.079

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 Oteli	103.877.228	10.402	-	-	-	103.887.630
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.653.334	83	-	-	-	56.653.417
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.619.099	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 Arsası	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	-	-	-	62.554.342
Tuzla Karma Proje	21.633.881	11.293.456	-	-	-	32.927.337
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 Arsası	-	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 2013 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

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2013 yılının Ekim ayında değerlendirilen Zeytinburnu arsası hariç Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 106.650.982 TL (31 Aralık 2012: 100.066.577 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 25.410.708 TL'dir (31 Aralık 2012: 38.337.009 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar

Tamamlanmış konutlar

Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (*)

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
	4.090.123	62.214.847
	4.090.123	62.214.847

Uzun vadeli stoklar

Tamamlanmamış konutlar

İzmir Ege Perla (**)

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
	31.439.900	17.298.517
	31.439.900	17.298.517

(*) 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 başlanmıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla toplam 430 adet konut için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 427 adet konutun tamamı hak sahiplerine teslim edilmiştir.

(**) 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 başlanmıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla toplam 91 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 92.713.675 TL tutarında avans alınmıştır. Projenin tamamlanma tarihi Aralık 2015 olarak öngörülmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013 açılış bakiyesi	85.950	269.977	1.124.981	1.480.908
Alımlar	-	-	1.094.615	1.094.615
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	2.219.596	2.575.523
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	85.414	169.979	737.718	993.111
Dönem gideri	536	36.868	316.872	354.276
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	85.950	206.847	1.054.590	1.347.387
1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri	536	99.998	387.263	487.797
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	-	63.130	1.165.006	1.228.136
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	85.950	269.977	836.454	1.192.381
Alımlar	-	-	288.527	288.527
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	1.124.981	1.480.908
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	85.414	122.736	621.403	829.553
Dönem gideri	-	47.243	116.315	163.558
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	85.414	169.979	737.718	993.111
1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri	536	147.241	215.051	362.827
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	536	99.998	387.263	487.797

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013 açılış bakiyesi	1.688.338	1.688.338
Alımlar	53.677	53.677
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	1.742.015	1.742.015
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	1.515.836	1.515.836
Dönem gideri	113.547	113.547
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	1.629.383	1.629.383
1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri	172.502	172.502
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	112.632	112.632
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	1.560.293	1.560.293
Alımlar	128.044	128.044
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	1.688.337	1.688.337
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	1.257.015	1.257.015
Dönem gideri	258.820	258.820
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	1.515.835	1.515.835
1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri	303.278	303.278
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	172.502	172.502

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013	31 Aralık 2012
Borç karşılıkları	41.551	44.113
	41.551	44.113
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar (*)	165.146.173	55.848.070
	165.146.173	55.848.070

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

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	710.318.855	384.486.309
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	18.857.366	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	-	-
Toplam	729.176.221	396.382.096

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 377.205 TL ve 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları ile 250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipoteği bulunmaktadır. 161.500.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, İş Bankası Sirkeci Binası'na 14.500.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule Çarşısı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin 54.000.000 ABD Doları'nın kullanılmasıyla Şirket 50.000.000 ABD Doları tutarında finansman sağlamıştır.

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

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla % 1,6'dır (31 Aralık 2012: % 1,1).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	106.288.144	106.635.643
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	223.500.647	250.901.376
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	607.360.641	581.648.272
	937.149.432	939.185.291

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	169.376	121.820
	169.376	121.820
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	806.852	687.159
	806.852	687.159

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 2013 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.254,44 TL (31 Aralık 2012: 3.033,98 TL) tavanına tabidir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6,10 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %9,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,49 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2012: 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). 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 2013 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.254,44 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 Ocak itibarıyla karşılık	687.159	389.157
Hizmet maliyeti	113.953	91.893
Faiz maliyeti	53.117	34.868
Ödenen tazminatlar	(5.213)	(2.936)
Aktüeryal fark	(42.164)	174.177
Dönem sonu itibarıyla karşılık	806.852	687.159

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler

Peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İş avansları (*)	78.347.608	46.310.006
Gelecek aylara ait giderler (**)	1.308.234	1.239.814
	79.655.842	47.549.820

(*) Şirket, portföyünde yer alan İzmir ili Konak ilçesinde gerçekleştirilmekte olan Ege Perla Projesi inşaat işleri için Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimi ile sözleşme imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, sözleşme kapsamında Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimine vermiş olduğu iş avansı 46.759.698 TL'dir (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki G22B17A1C pafta, 1 ve 2 nolu parseller üzerine yapımı gerçekleştirmekte olduğu Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin inşaat işleri için Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 30.996.991 TL'dir (31 Aralık 2012: 36.008.520 TL). 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Çınarlı Bahçe Tuzla projesinin tamamlanması nedeniyle Mesa Mesken Sanayi A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: 8.040.211 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 1.303.314 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 1.238.673 TL).

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Devreden KDV (***)	9.675.983	16.706.169
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	128.238	31.846
	9.804.221	16.738.015

(***) 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yılda Şirket, 30 Aralık 2013 tarihinde satın aldığı Zeytinburnu arsası için 4.463.446 TL tutarında KDV ödemiştir. (31 Aralık 2012: 17 Temmuz 2012 tarihinde satın aldığı Ataşehir Finans Merkezi arsası için 16.779.661 TL).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi ve fonlar	1.960.114	3.376.493
Konutlara ilişkin harç ve tapu gider tahakkukları	993.229	-
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler (Not 24)	361.574	919.413
	3.314.917	4.295.906

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Gelecek aylara ait gelirler (****)	697.593	265.558
Alınan sipariş avansları (*****)	53.056	84.776.603
	750.649	85.042.161

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli

Alınan sipariş avansları (*****)	94.584.024	45.694.814
Gelecek yıllara ait gelirler (****)	3.707.332	3.204.198
	98.291.356	48.899.012

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

(*****) Tutarın tamamına yakını Şirket'in 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).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	(%)		(%)	
İş Bankası	42,23	266.080.192	42,23	253.409.693
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	44.782.874	7,11	42.650.356
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	30.068.312	4,77	28.636.488
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	8.351.594	1,33	7.953.899
Diğer	2,60	16.358.784	2,60	15.579.794
Halka Açık Kısım	41,96	264.358.244	41,96	251.769.770
Tarihi değerle sermaye	100,00	630.000.000	100,00	600.000.000

26 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul kararıyla, Şirket'in sermayesinin 2012 yılı karından karşılanmak üzere toplam 30.000.000 TL tutarında artırılarak 630.000.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. İlgili sermaye artırımı kararı, 8 Mayıs 2013 tarihinde SPK tarafından onaylanarak bedelsiz pay alma hakkının kullanımı 15 Mayıs 2013 tarihinde başlamıştır.

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 630.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 900.000 TL'lik bölümü A grubu ve 629.100.000 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların tamamına İş Bankası sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Kanyon'un sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 100.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 50.000 adedi Eczacıbaşı Holding'e ait olan A grubu ve 50.000 adedi Şirket'e ait olan B grubudur. Altı kişiden oluşan Müdürler Kurulu'nu oluşturacak üyelerden üç adedi A grubu, üç adedi B grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından seçilir.

Nest in Globe'un sermayesi her biri 1 Avro itibari değerinde 90.000 adet hisseden oluşmakta olup, Nest in Globe'un ödenmiş sermayesi 18.000 Avro tutarındadır. Hisselerin 45.000 adedi Kayı Holding A.Ş.'ye ait olan A grubu ve 45.000 adedi Şirket'e ait olan B grubudur. Ayrıca, rapor tarihi itibarıyla Şirket tarafından Nest in Globe'a 87.000 Avro (211.297 TL) tutarında sermaye avansı verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2012: 423.981 TL).

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Yasal yedekler	19.712.142	16.520.757
	19.712.142	16.520.757

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

Geçmiş Yıllar Karları

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Geçmiş yıllar karları	149.600.689	147.383.676
	149.600.689	147.383.676

Kar dağıtımı

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren dönem içinde, 2012 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 BIST'da işlem görmeyen payların temettü bedeli 28 Mart 2013 tarihinde, işlem gören payların temettü bedeli ise 1 Temmuz 2013 tarihinde ödenmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 26 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2012 yılı karı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 Ortaklara kar payı	3.191.385 30.000.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	-
3. Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan (*) Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	30.000.000 2.217.013
Toplam	65.408.398

(*) Söz konusu tutarın, 26 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da 2012 yılı karından ortaklara bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına karar verilmiş olup, ilgili sermaye artırım kararı 8 Mayıs 2013 tarihinde SPK tarafından onaylanarak bedelsiz pay alma hakkının kullanımı 15 Mayıs 2013 tarihinde başlamıştır.

Yabancı para çevirim farkları

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Konut satış gelirleri	130.770.237	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	116.538.900	-
Kira gelirleri	106.650.982	100.066.577
Üst hakkı gelirleri	9.463.443	8.967.505
Aidat ve hizmet gelirleri	826.712	973.647
Diğer gelirler	174.160	120.840
Toplam gayrimenkul gelirleri	364.424.434	110.128.569
Banka mevduatı faiz gelirleri	4.430.178	5.945.061
Menkul kıymet alım-satım karı	1.109.299	726.939
Devlet tahvili ve hazine bonosu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	517.658	847.780
Ters repo faiz gelirleri	24.480	64.080
Diğer faiz gelirleri	658.101	4.409
Toplam borçlanma araçları gelirleri	6.739.716	7.588.269
Toplam hasılat	371.164.150	117.716.838

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Satışların maliyeti		
Konut satış maliyeti	(107.374.468)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(92.290.964)	-
Amortisman giderleri	(19.258.601)	(24.475.199)
İşletme giderleri	(11.124.614)	(10.954.768)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.141.655)	(4.266.828)
Sigorta giderleri	(1.812.797)	(1.913.166)
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(1.082.940)	(3.812.255)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	12.116.327	7.087.968
Diğer	(106.428)	(2.761)
	(225.076.140)	(38.337.009)

19. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Personel ücret ve giderleri	5.797.265	4.411.848
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	5.592.715	3.024.145
Şüpheli ticari alacaklar	618.305	88.515
Amortisman giderleri ve itfa payları	467.823	422.378
Vergi, resim ve harç giderleri	288.528	130.326
	12.764.636	8.077.212

20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	5.797.265	4.411.848
	5.797.265	4.411.848
Amortisman giderleri ve itfa payları		
Satışların maliyeti	19.258.601	24.475.199
Genel yönetim giderleri	467.823	422.378
	19.726.424	24.897.577

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı geliri	41.172.459	16.191.188
Diğer gelirler	880.658	205.102
	42.053.117	16.396.290

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı gideri	(28.526.480)	(21.087.565)
Diğer giderler	(123.742)	(7)
	(28.650.222)	(21.087.572)

22. Finansman gelirleri/giderleri

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yılda 2.594.563 TL tutarındaki finansman gelirleri yabancı para banka kredilerinden doğan kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı gideri	(28.604.692)	-
Kredi faiz giderleri	(1.898.161)	(2.559.563)
Diğer faiz giderleri	(689.901)	(1.067.259)
Türev işlem kar / zararı, net	120.628	(527.335)
	(31.072.126)	(4.154.157)

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Dönem başındaki hisse senedi adedi	600.000.000	600.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler (*)	30.000.000	-
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	630.000.000	600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (**)	630.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	116.156.720	65.408.398
Pay başına kazanç	0,1844	0,1038
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,1844	0,1038

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

(**) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam Kuruş nominal değerinde 630.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Vadesiz mevduat	693.059	511.566
Vadeli mevduat	74.024.676	83.195.953
Ters repo işlemlerinden alacaklar	18.886	98.410
	74.736.621	83.805.929

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla İş Bankası'ndan 377.205 TL ve 54.000.000 ABD Doları (31 Aralık 2012: 336.009 TL ve 54.000.000 ABD Doları) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına İş Bankası lehine 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş., İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

31 Aralık 2013 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 2013		31 Aralık 2012	
	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri
İş Bankası	364.750	348.750	2.040.000	2.035.114
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	180.000	181.504
Toplam	364.750	348.750	2.220.000	2.216.618

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2012				
	Ticari Alacaklar	Diğer Varlıklar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar	Diğer Yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	-	637.395	-	573.086
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	-	-	73.206
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	49.103
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	1.238.673	633.995	-	40.567
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	1.437	-	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	-	-	-	-	1.734
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	1.629
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2.815	-	-	-	-
İş Bankası	-	-	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	-	-	-	431	-
Diğer	-	-	10.542	-	-
	7.191	1.238.673	1.467.645	431	919.413

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2012	
	Finansal borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Bankası	6.203.197	39.920.108

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri
İş Bankası	2.559.563

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 300.392 TL (31 Aralık 2012: 179.764 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kar veya zarar tablosunda 120.628 TL tutarında türev işlem karı (31 Aralık 2012: (527.335) TL tutarında türev işlem zararı) bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren dönemde 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için İş Bankası'na 378.000 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır (31 Aralık 2012: 189.000 ABD Doları).

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	1 Ocak – 31 Aralık 2013				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
İş Bankası	-	4.477.447	17.458.804	239.983	26.169
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.930.322	-	4.138.652	69.493	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	139.553	-	2.678.160	40.518	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	6.588	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.622.197	-	904.787	10.474	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	3.425.067	34.323	16.624
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	18.378.605	-	5.397.571	102.211	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	317.632	1.143	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	44.468	-	9.538	-	79.282
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	22.251	-	31.970
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	14.214	-	591.970	2.402	28.147
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	48.051	-	59.815	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	3.524.696	68.047	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	2.136.752	41.319	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.422.260	29.494	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	221.621.396	-	1.564.106	30.256	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	560.601	10.838	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	116.753	2.258	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-	173.835
	244.798.806	4.484.035	44.329.415	682.759	356.027

(*) 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. T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ve Anadolu Cam Sanayi A.Ş. ile olan alım tutarı, Zeytinburnu arsasının % 75'inin Şirket tarafından 9 Ekim 2013 tarihinde satın alınmasına ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2012				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
İş Bankası	-	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 Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.063.810	1.631.552
Kıdem tazminatı karşılığı	314.905	100.712
	3.378.715	1.732.264

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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 2013								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	11.678	51.295.468	-	10.814	74.717.735	3.252.090	300.392	26.325.388
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	5.622.416	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.678	50.936.809	-	10.814	74.717.735	3.252.090	300.392	26.325.388
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	358.939	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	834.659	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(834.659)	-	-	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu 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 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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 2012								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	7.191	16.288.505	-	8.612	83.707.519	8.390.656	179.764	807.909
- 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	7.191	16.536.771	-	8.612	83.707.519	8.390.656	179.764	807.909
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.016.674	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	2.638	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	770.183	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	218.992	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(216.354)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu 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 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	271.227	-	271.227
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	74.878	-	74.878
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.984	-	6.984
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	5.850	-	5.850
Toplam vadesi geçen alacaklar	358.939	-	358.939
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	358.939	-	358.939

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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 2013		31 Aralık 2012	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektupları	322.958	322.958	749.800	749.800
Blokaj mektupları	718	718	-	-
Nakit depozitolar	35.263	35.263	20.383	20.383
	358.939	358.939	770.183	770.183

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 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

31 Aralık 2013

<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						
Banka kredileri	350.572.921	426.483.441	1.042.678	140.367.936	261.100.524	23.972.303
Ticari borçlar	22.306.537	22.306.537	22.306.537	-	-	-
Diğer borçlar	36.433.458	36.433.458	-	443.458	35.990.000	-
Toplam yükümlülük	409.312.916	485.223.436	23.349.215	140.811.394	297.090.524	23.972.303

<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 finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	300.392	300.392	-	-	-	300.392
Türev nakit çıkışları	(155.630)	(155.630)	-	-	-	(155.630)

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						
Banka kredileri	135.573.330	147.378.290	1.125.785	9.300.008	118.548.707	18.403.790
Ticari borçlar	4.112.902	4.112.902	4.112.902	-	-	-
Diğer borçlar	41.057.907	41.057.907	-	5.067.907	35.990.000	-
Toplam yükümlülük	180.744.139	192.549.099	5.238.687	14.367.915	154.538.707	18.403.790

<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 finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	179.764	179.764	-	-	-	179.764
Türev nakit çıkışları	(155.633)	(155.633)	-	-	-	(155.633)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2013	2,1343	2,9365
31 Aralık 2012	1,7826	2,3517

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 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3)Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2013

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	50.626.824	19.858.024	2.807.371
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	57.642.174	27.057.919	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	108.268.998	46.915.943	2.807.371
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	22.730.611	10.756.772	-
8. DURAN VARLIKLAR	22.730.611	10.756.772	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	130.999.609	57.672.715	2.807.371
10. Ticari Borçlar	836.428	384.188	5.604
11. Finansal Yükümlülükler	114.316.008	50.224.896	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	569.103	129.060	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	115.721.539	50.738.144	2.530.604
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	56.137.913	6.283.952	14.550.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	93.153.351	41.908.832	1.262.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	149.291.264	48.192.784	15.812.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	265.012.803	98.930.928	18.343.104
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(134.013.193)	(41.258.213)	(15.535.733)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(120.663.525)	(37.035.012)	(14.173,233)
22. Döviz hedge’i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	41.821.984	22.242.088	924.113
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	73.899.685	41.456.123	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	115.721.669	63.698.211	924.113
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	115.721.669	63.698.211	924.113
10. Ticari Borçlar	631.339	330.358	18.048
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	11.971.874	649.820	4.598.165
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	48.758.544	25.627.719	1.307.383
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	177.808.652	75.627.719	18.282.383
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	189.780.526	76.277.539	22.880.548
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(74.058.857)	(12.579.328)	(21.956.435)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(93.882.361)	(28.267.797)	(18.493.935)
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 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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 2013

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

31 Aralık 2012

	<u>Yabancı Paranın</u>	<u>Yabancı Paranın</u>
	<u>Değer Kazanması</u>	<u>Değer Kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(5.039.017)	5.039.017
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(5.039.017)	5.039.017
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.349.219)	4.349.219
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.349.219)	4.349.219

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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 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 2013 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 2013 tarihi itibarıyla 33.517 TL azalış veya 34.226 TL artış oluşmaktadır. (31 Aralık 2012: 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 68.503 TL azalış veya 78.627 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 2013 tarihi itibarıyla azalış veya artış oluşmamaktadır. (31 Aralık 2012: 61.456 TL azalış veya 56.144 TL artış).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı		
Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	3.252.090	8,390,656
Bankalardaki vadeli mevduat	74.024.676	83,195,953
Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	18.886	98,410
Finansal Yükümlülükler	180.119.000	500.324
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	170.453.920	135.073.006

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 2013 tarihi itibarıyla BIST 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 98.376 TL artış veya azalış oluşacaktır (31 Aralık 2012: 1.300 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

31 Aralık 2013	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	74.717.735	26.325.388	-	-	101.043.123	5
Finansal yatırımlar	-	4.235.850	-	-	4.235.850	6
Ticari alacaklar	-	-	34.178.107	-	34.178.107	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	11.678	-	11.678	24
Diğer finansal varlıklar	-	-	10.814	-	10.814	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	107.064.058	107.064.058	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	243.508.863	243.508.863	7
Ticari borçlar	-	-	-	15.099.077	15.099.077	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	7.207.460	7.207.460	26
Diğer borçlar	-	-	-	36.380.402	36.380.402	9
<u>31 Aralık 2012</u>						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	83.707.519	807.989	-	-	84.515.508	5
Finansal yatırımlar	-	8.515.936	-	-	8.515.936	6
Ticari alacaklar	-	-	17.956.116	-	17.956.116	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	7.191	-	7.191	24
Diğer finansal varlıklar	-	-	8.612	-	8.612	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	89.450.025	89.450.025	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	46.123.305	46.123.305	24
Ticari borçlar	-	-	-	2.645.257	2.645.257	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	1.468.076	1.468.076	24
Diğer borçlar	-	-	-	41.057.907	41.057.907	9

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

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Şirket'in sabit faizli kredisinin kullanıldığı tarih ile raporlama tarihi arasında piyasa faiz oranlarında önemli bir değişiklik olmadığı için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

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.

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	2013			
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	30.538.326	30.538.326	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	300.392	-	300.392	-
	30.838.718	30.538.326	300.392	-
	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	-

(*) 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.

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	105.278.973	93.031.444
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.414.139.064	1.185.276.731
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	287.548	264.952
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		148.036.914	110.168.332
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.667.742.499	1.388.741.459
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	350.572.921	135.573.330
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.034.780	44.113
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	431
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.155.065.774	1.068.620.610
Diğer kaynaklar		161.069.024	184.502.975
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.667.742.499	1.388.741.459
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	74.717.735	83.707.519
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	24.433.155	22.090.000
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	237.548	214.952
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.000	50.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	134.486.771	108.492.196
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	%0	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	85%	%85	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	6%	%7	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, İştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	%0	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	%2	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	42%	%23	Azami %500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	4%	%6	Azami %10