

**İř Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2014 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Műşavirlik
Anonim Şirketi

29 Ocak 2015

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu ve
66 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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklölölüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29 Ocak 2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member of KPMG International Cooperative

Orhan Akova, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi
29 Ocak 2015
İstanbul, Türkiye

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 | 21 |
| 4 Bölümlere göre raporlama | 21 |
| 5 Nakit ve nakit benzerleri | 25 |
| 6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar | 26 |
| 7 Finansal borçlanmalar | 27 |
| 8 Ticari alacaklar ve borçlar | 29 |
| 9 Diğer alacaklar ve borçlar | 30 |
| 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 30 |
| 11 Stoklar | 36 |
| 12 Maddi duran varlıklar | 37 |
| 13 Maddi olmayan duran varlıklar | 38 |
| 14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler | 39 |
| 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 40 |
| 16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler | 42 |
| 17 Özkaynaklar | 43 |
| 18 Hasılat ve satışların maliyeti | 45 |
| 19 Genel yönetim giderleri | 46 |
| 20 Niteliklerine göre giderler | 46 |
| 21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler | 47 |
| 22 Finansman gelirleri/giderleri | 47 |
| 23 Pay başına kazanç | 47 |
| 24 İlişkili taraf açıklamaları | 48 |
| 25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi | 52 |
| 26 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri | 63 |
| 27 Raporlama döneminden sonraki olaylar | 64 |
| Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü | 65 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

| | | <i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> | <i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> |
|--|---------------|---|---|
| | <i>Notlar</i> | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen Varlıklar | | 251.625.938 | 233.029.758 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 5 | 123.909.277 | 101.043.123 |
| Finansal yatırımlar | 6 | 15.126.664 | 4.235.850 |
| Ticari alacaklar | 8 | 39.615.311 | 34.189.785 |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i> | 24 | 976.207 | 11.678 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 8 | 38.639.104 | 34.178.107 |
| Diğer alacaklar | 9 | 5.191 | 10.814 |
| Stoklar | 11 | 4.245.222 | 4.090.123 |
| Peşin ödenmiş giderler | 16 | 52.342.375 | 79.655.842 |
| <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 24 | 2.221.512 | 1.303.314 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | | 50.120.863 | 78.352.528 |
| Diğer dönen varlıklar | 16 | 16.381.898 | 9.804.221 |
| Duran Varlıklar | | 1.608.240.919 | 1.435.690.679 |
| Ticari alacaklar | 8 | 7.401.911 | 22.730.613 |
| Türev araçlar | 6 | 41.674 | 300.392 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar | 3 | 1.606.954 | 1.269.965 |
| Stoklar | 11 | 63.128.870 | 31.439.900 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | 1.534.963.085 | 1.378.609.041 |
| Maddi duran varlıklar | 12 | 953.397 | 1.228.136 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 13 | 145.028 | 112.632 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 1.859.866.857 | 1.668.720.437 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

| | | <i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> | <i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> |
|--|---------------|---|---|
| | <i>Notlar</i> | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 67.056.328 | 162.016.127 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 7 | 57.154.238 | 135.042.695 |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i> | 24 | 57.154.238 | 27.978.637 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i> | 7 | - | 107.064.058 |
| Ticari borçlar | 8 | 5.391.798 | 22.306.537 |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 24 | 2.717.592 | 7.207.460 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 8 | 2.674.206 | 15.099.077 |
| Diğer borçlar | 9 | 483.232 | 390.402 |
| Ertelenmiş gelirler | 16 | 1.708.879 | 1.112.223 |
| <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 23 | 734.017 | 361.574 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 16 | 974.862 | 750.649 |
| Kısa vadeli karşılıklar | 14-15 | 250.014 | 210.927 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i> | 15 | 208.918 | 169.376 |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i> | 14 | 41.096 | 41.551 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 16 | 2.068.167 | 2.953.343 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 581.319.890 | 350.618.434 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 7 | 420.372.647 | 215.530.226 |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i> | 24 | 215.116.120 | 201.987.451 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i> | | 205.256.527 | 13.542.775 |
| Diğer borçlar | 9 | 35.990.000 | 35.990.000 |
| Ertelenmiş gelirler | 16 | 124.125.448 | 98.291.356 |
| Uzun vadeli karşılıklar | 15 | 831.795 | 806.852 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | 15 | 831.795 | 806.852 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 1.211.490.639 | 1.156.085.876 |
| Ödenmiş sermaye | 17 | 680.400.000 | 630.000.000 |
| 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 | 179.250 | 42.164 |
| <i>Diğer kazanç/kayıplar</i> | | 179.250 | 42.164 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | 17 | - | 4.090 |
| <i>Yabancı para çevirim farkları</i> | | - | 4.090 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 17 | 24.677.855 | 19.712.142 |
| Geçmiş yıllar karları | 17 | 178.891.696 | 149.600.689 |
| Net dönem karı | | 86.771.767 | 116.156.720 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 1.859.866.857 | 1.668.720.437 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014</i> | <i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2013</i> |
|--|---------------|---|---|
| | <i>Notlar</i> | | |
| Sürdürülen Faaliyetler | | | |
| Hasılat | 18 | 234.078.530 | 371.164.150 |
| Satışların maliyeti (-) | 18 | (119.785.317) | (225.076.140) |
| Brüt Kar | | 114.293.213 | 146.088.010 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 19 | (18.064.340) | (12.764.636) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 21 | 26.062.240 | 42.053.117 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 21 | (30.751.383) | (28.650.222) |
| Esas Faaliyet Karı | | 91.539.730 | 146.726.269 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar | 3 | 828.318 | 502.577 |
| Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı | | 92.368.048 | 147.228.846 |
| Finansman giderleri (-) | 22 | (5.596.281) | (31.072.126) |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı | | 86.771.767 | 116.156.720 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri | | - | - |
| Dönem vergi gideri | | - | - |
| Ertelenmiş vergi geliri | | - | - |
| Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı | | 86.771.767 | 116.156.720 |
| Durdurulan Faaliyetler | | | |
| Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı | | - | - |
| Dönem Karı | | 86.771.767 | 116.156.720 |
| Sürdürülen faaliyetlerden | | | |
| pay başına kazanç | | | |
| (1 TL nominal hisseye karşılık) | 23 | 0,1275 | 0,1707 |
| Sürdürülen faaliyetlerden | | | |
| seyreltilmiş pay başına kazanç | | | |
| (1 TL nominal hisseye karşılık) | 23 | 0,1275 | 0,1707 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014</i> | <i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2013</i> |
|---|---|---|
| Dönem Karı | 86.771.767 | 116.156.720 |
| Diğer Kapsamlı Gelirler | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları | 137.086 | 42.164 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar | | |
| Yabancı para çevirim farkları | - | 4.368 |
| Diğer kapsamlı gelir | 137.086 | 46.532 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | 86.908.853 | 116.203.252 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

| | Not | Ödenmiş sermaye | Sermaye düzeltme farkları | Pay ihraç primleri | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmaya cak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Birikmiş Karlar | | Özkaynaklar |
|---|-----------|--------------------|---------------------------|--------------------|---|---|-------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
| | | | | | Diğer kayıp/kazançlar | Yabancı para çevirim farkları | | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı | |
| 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 artırımını | | 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 |
| 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler | | 630.000.000 | 240.146.090 | 423.981 | 42.164 | 4.090 | 19.712.142 | 149.600.689 | 116.156.720 | 1.156.085.876 |
| Transferler | | - | - | - | - | - | 4.965.713 | 111.191.007 | (116.156.720) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | - | 137.086 | - | - | - | 86.771.767 | 86.908.853 |
| Tasfiye edilen iştiraklere bağlı azalış | | - | - | - | - | (4.090) | - | - | - | (4.090) |
| Sermaye artırımını | | 50.400.000 | - | - | - | - | - | (50.400.000) | - | - |
| Temettüler | | - | - | - | - | - | - | (31.500.000) | - | (31.500.000) |
| 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler | 17 | 680.400.000 | 240.146.090 | 423.981 | 179.250 | - | 24.677.855 | 178.891.696 | 86.771.767 | 1.211.490.639 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 31 Aralık 2014 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 2014</i> | <i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2013</i> |
|--|----------|---|---|
| A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Dönem karı | | 86.771.767 | 116.156.720 |
| <i>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i> | | | |
| Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler | 20 | 17.764.598 | 19.726.424 |
| Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler | 15 | 204.193 | 167.070 |
| İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler | 15 | 39.542 | 47.556 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı | 10 | (16.800.687) | (12.116.327) |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar | 3 | (828.318) | (502.577) |
| Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü | 10 | - | 1.082.940 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı | 18 | (4.163.378) | (24.247.936) |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı. (net) | 8 | (114.802) | 618.305 |
| Türev işlem (karı) / zararı | 22 | 258.721 | (120.628) |
| Faiz gelirleri | 18 | (3.683.692) | (4.972.316) |
| Faiz giderleri | 22 | 2.980.855 | 2.588.062 |
| İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı | | 82.428.799 | 98.427.293 |
| <i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i> | | | |
| Ticari alacaklardaki artış | | 9.788.372 | (12.506.881) |
| Diğer alacaklardaki azalış | | (786.381) | (2.202) |
| Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış | | 21.158.908 | (26.706.124) |
| Stoklardaki değişim | 11 | (31.844.069) | 43.983.341 |
| Ticari ve diğer borçlardaki artış | | (16.821.909) | 13.516.133 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış | | 72.047.709 | (35.882.719) |
| Ödenen kıdem tazminatı | 15 | - | (5.213) |
| İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit | | 135.971.429 | 80.823.628 |
| B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | | |
| Finansal varlıklardan elde edilen nakit | | (10.890.814) | 4.280.086 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları | 10,12,13 | (289.232.865) | (374.510.144) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller satışından elde edilen nakit | 18 | 89.506.013 | 116.538.900 |
| Alınan temettüler | | 500.000 | 500.000 |
| Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar | | 491.329 | (22.596) |
| Alınan faizler | | 3.109.921 | 4.761.177 |
| Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit | | (206.516.416) | (248.452.577) |
| C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | | |
| Temettü ödemesi | 17 | (31.500.000) | (30.000.000) |
| Finansal borçlardaki artış | | 125.459.192 | 214.241.585 |
| Ödenen faiz | | (1.486.083) | (1.830.054) |
| Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit | | 92.473.109 | 182.411.531 |
| Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış | | 21.928.122 | 14.782.582 |
| Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi | | 364.261 | 1.533.896 |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış | | 22.292.383 | 16.316.478 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | | 100.181.813 | 83.865.335 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 5 | 122.474.196 | 100.181.813 |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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) (“BIST”) işlem görmektedir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 69’dur (31 Aralık 2013: 67).

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

Nest in Globe B.V. (“Nest in Globe”), 7 Temmuz 2011 tarihinde Şirket ve Kayı Holding Anonim Şirketi’nin (“Kayı Holding”) %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu. Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek ve bu yapılardan istifade etmektir. Ayrıca, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek için bu konularla ilgili ihalelere katılma ve teklif verme, danışmanlık ve yönetim hizmetinde bulunma şirketin faaliyet konusu içindedir. Şirket’in, 28 Nisan 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Nest in Globe’un tasfiye edilmesine ve bu kapsamda Kayı Holding ile imzalanan hissedarlık sözleşmesinin feshine karar verilmiştir. Nest in Globe, 16 Temmuz 2014 tarihinde resmi olarak feshedilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 yılsonu finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29 Ocak 2015 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.

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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.

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

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 / tediyelerinden 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 2014 tarihi itibarıyla yabancı para çevirim farkları bulunmamaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla (4.090) 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 oluşmuştur.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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)

2.3 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, yönetimi, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2014 yılının Kasım ve Aralık aylarında 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. Elde edilebilen veriler ve Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda nakit akışları düzenlenmektedir. Yapılan varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından elde edilen nakit akımları %6 ve %11 aralığındaki indirgeme oranları ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Not 15 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

2.4 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2014 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

Kıralanan 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 2014 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 gelirin 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 şekilde 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 2014 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 2005 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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda 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 2014 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 oluştuğu 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 2014 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. Şirket, borsada işlem gören sermaye piyasası araçlarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde en iyi alış fiyatını kullanmaktadır.

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 2014 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 2014 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 2014 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 azalırsa 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 2014 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 2014 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 oluştuğu 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 2014 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

Bulunmamaktadır.

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 2014 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 yapılacak tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadır. 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 mahsuplaştırılabilir.

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 2014 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 katılanlar doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanana varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.5.20 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 bilgileri, 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 oranı (%) | 31 Aralık 2014 | Sahiplik oranı (%) | 31 Aralık 2013 |
|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Kanyon | 50 | 1.606.954 | 50 | 1.269.965 |
| Nest in Globe | - | - | 50 | - |
| | | 1.606.954 | | 1.269.965 |

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

| Kanyon | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönen varlıklar | 8.652.687 | 8.333.013 |
| Duran varlıklar | 2.983.024 | 1.646.836 |
| Kısa vadeli borçlar | (6.548.296) | (6.752.722) |
| Uzun vadeli borçlar | (1.873.507) | (687.197) |
| Net varlıklar | 3.213.908 | 2.539.930 |

| Kanyon | 1 Ocak – 31 Aralık 2014 | 1 Ocak – 31 Aralık 2013 |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Gelirler | 76.380.745 | 65.701.349 |
| Giderler (-) | (74.706.768) | (64.637.860) |

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

| Nest in Globe | 1 Ocak – 31 Aralık 2014 | 1 Ocak – 31 Aralık 2013 |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Gelirler | - | - |
| Giderler (-) | (17.341) | (67.291) |

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yılda sırasıyla Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 828.318 TL tutarında karı (31 Aralık 2013: Kanyon'un karı 531.745 TL ve Nest in Globe'in zararı 29.168 TL) 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 2014 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 | Maslak Petrol Ofisi Binası | Mallmari ne Ahişveriş Merkezi | İş Bankası Ankara Merkez Şubesi | İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi | İş Bankası Antalya Merkez Şubesi | Kanyon Ahişveriş Merkezi | Real Hipermarket İstanbul Esenyurt | İstanbul Esenyurt (Marmara park) | İş Bankası Güneşli | İş Bankası Sirkeci | Kapadokya Otel Binası | Kemer Otel Binası | Taksim La Martin | Tuzla Çınarlıba hçe Konutları | Zeytinbur nu Arsası | Diğer Gayrimenkuller | Toplam |
|--|-----------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| 31 Aralık 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Satış Gelirleri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kira Geliri | 8.712.263 | 38.422.307 | 4.162.855 | 552.279 | 3.727.983 | 3.139.416 | 1.570.296 | 27.569.923 | 5.676.044 | - | 5.768.187 | 3.380.969 | 1.286.917 | - | 1.518.747 | - | - | - | 105.488.186 |
| Üst Hakkı Gelirleri | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 10.871.897 | - | - | - | - | - | - | - | - | 10.871.897 |
| Konut Satış Gelirleri | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 13.184.050 | - | - | 13.184.050 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 93.669.391 | - | 93.669.391 |
| Aidat ve Hizmet Gelirleri | - | 641.365 | - | - | - | - | - | 134.225 | - | - | - | - | - | - | 97.614 | 14.921 | - | - | 888.125 |
| Diğer Gelirler | - | 38.708 | - | - | - | - | - | 76.210 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 114.918 |
| Gayrimenkul Gelirleri | 8.712.263 | 39.102.380 | 4.162.855 | 552.279 | 3.727.983 | 3.139.416 | 1.570.296 | 27.780.358 | 5.676.044 | 10.871.897 | 5.768.187 | 3.380.969 | 1.286.917 | - | 1.616.361 | 13.198.971 | 93.669.391 | - | 224.216.567 |
| Amortisman giderleri | 2.752.430 | 5.959.694 | 918.941 | 230.806 | 291.858 | 263.499 | 83.525 | 2.274.870 | 688.045 | 2.460.073 | 399.351 | 74.908 | 621.495 | - | 208.036 | 22.409 | - | - | 17.249.940 |
| Sigorta giderleri | 43.274 | 1.104.229 | 37.689 | 32.386 | 18.998 | 8.431 | 5.691 | 417.378 | 196.117 | - | 39.954 | 21.558 | 25.188 | - | 18.776 | 4.168 | - | - | 1.973.837 |
| İşletme giderleri | 86.598 | 496.410 | - | - | - | - | - | 12.022.019 | - | - | - | - | 3.512 | - | 223.969 | 569.326 | - | - | 13.401.834 |
| Vergi, resim ve harç giderleri | 257.357 | 1.518.754 | 151.787 | 10.713 | 20.485 | 45.104 | 26.592 | 1.551.066 | 353.846 | - | 252.767 | 63.217 | 30.300 | 70.664 | 114.550 | 1.700 | - | 53.332 | 4.522.234 |
| Sabit kıymetler satış maliyetleri | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 9.060.988 | 89.506.013 | - | 98.567.001 |
| Sabit kıymetler değer düşüklüğü | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Konusu kalmayan karşılıklar | (8.979.193) | - | - | (1.186.456) | - | - | - | - | - | (2.427.014) | - | - | - | - | - | - | - | (4.208.024) | (16.800.687) |
| Diğer | 46.679 | 340.158 | 407.451 | 11.561 | 2.667 | 28.000 | - | - | - | - | 1.777 | - | 27.405 | - | 5.415 | 45 | - | - | 871.158 |
| Satışların Maliyeti | (5.792.855) | 9.419.245 | 1.515.868 | (900.990) | 334.008 | 345.034 | 115.808 | 16.265.333 | 1.238.008 | 33.059 | 693.849 | 159.683 | 707.900 | 70.664 | 570.746 | 9.658.636 | 89.506.013 | (4.154.692) | 119.785.317 |
| Brüt kar | 14.505.118 | 29.683.135 | 2.646.987 | 1.453.269 | 3.393.975 | 2.794.382 | 1.454.488 | 11.515.025 | 4.438.036 | 10.838.838 | 5.074.338 | 3.221.286 | 579.017 | (70.664) | 1.045.615 | 3.540.335 | 4.163.378 | 4.154.692 | 104.431.250 |
| Sermaye yatırımları | 9.464 | 409.657 | 32.657 | - | - | - | - | 1.995.916 | - | - | - | - | 150.566 | - | 3.778 | 4.683.002 | 281.947.825 | - | 289.232.865 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

| | Ankara İş Kule Binası | İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | Seven Seas Oteli | Maslak Petrol Ofisi Binası | Mallmari ne Alışveriş Merkezi | İş Bankası Ankara Merkez Binası | İş Bankası Ankara Kızılay Binası | İş Bankası Antalya Merkez Binası | Kanyon Alışveriş Merkezi | Real Hiperm arket İstanbul Esenyur | İstanbul Esenyurt (Marmara Park) | İş Bankası Güneşli | İş Bankası Sirkeci | Lykia Lodge Kapadokya 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 |
| Gavrimenkul 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 | - | - | - | - | 1.082.940 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.082.940 |
| Konusu kalmayan karşılıklar | (4.710.290) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (2.427.015) | - | - | - | - | - | - | (4.979.022) | (12.116.327) |
| Diğer | 83.778 | - | - | - | 11.480 | - | - | - | - | - | - | 11.170 | - | - | - | - | - | - | 106.428 |
| 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 Sermaye 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 |
| yatırımları | 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 2014 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 2014 | 1 Ocak- 31 Aralık 2013 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Bölüm gelirleri | 224.216.567 | 364.424.434 |
| Dağıtılamayan gelirler | 9.861.963 | 6.739.716 |
| Toplam hasılat | 234.078.530 | 371.164.150 |
| Satışların maliyeti | 1 Ocak- 31 Aralık 2014 | 1 Ocak- 31 Aralık 2013 |
| Bölüm giderleri | 119.785.317 | 225.076.140 |
| Toplam satışların maliyeti | 119.785.317 | 225.076.140 |
| Varlıklar | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
| Bölüm varlıkları | 1.602.337.177 | 1.414.139.065 |
| Diğer varlıklar | 47.017.222 | 51.307.425 |
| Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar | 210.512.458 | 203.273.947 |
| Toplam varlıklar | 1.859.866.857 | 1.668.720.437 |
| Bölüm yükümlülükleri | 643.898.703 | 511.616.782 |
| Diğer yükümlülükler | 4.477.515 | 1.017.779 |
| Toplam yükümlülükler | 648.376.218 | 512.634.561 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014</u> | <u>31 Aralık 2013</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Vadesiz mevduat | 12.581 | 693.059 |
| Vadeli mevduat | 68.741.576 | 74.024.676 |
| Yatırım fonları | 55.140.342 | 26.302.476 |
| Ters repo işlemlerinden alacaklar | 14.778 | 18.886 |
| Diğer hazır değerler | - | 4.026 |
| Finansal durum tablosunda yer alan toplam | 123.909.277 | 101.043.123 |
| | | |
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları | (1.435.081) | (861.310) |
| Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar | 122.474.196 | 100.181.813 |

| <u>Vadeli Mevduat:</u> | | | <u>31 Aralık 2014</u> |
|------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| <u>Para cinsi</u> | <u>Faiz oranı (%)</u> | <u>Vade</u> | |
| TL | %8,05-%10,20 | Ocak 2015 | 45.174.184 |
| ABD Doları | %2,05-%2,10 | Ocak 2015 | 22.588.786 |
| Avro | %1,70 | Ocak 2015 | 978.606 |
| | | | 68.741.576 |

| <u>Vadeli Mevduat:</u> | | | <u>31 Aralık 2013</u> |
|------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| <u>Para cinsi</u> | <u>Faiz oranı (%)</u> | <u>Vade</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 |

| | <u>31 Aralık 2014</u> | | <u>31 Aralık 2013</u> | |
|-----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Maliyet | Gerçeğe Uygun Değeri | Maliyet | Gerçeğe Uygun Değeri |
| Yatırım fonları | 53.837.574 | 55.140.342 | 25.645.760 | 26.302.476 |
| | 53.837.574 | 55.140.342 | 25.645.760 | 26.302.476 |

| <u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u> | | | <u>31 Aralık 2014</u> |
|--|-----------------------|-------------|-----------------------|
| <u>Para cinsi</u> | <u>Faiz oranı (%)</u> | <u>Vade</u> | |
| TL | %9,80 | Ocak 2015 | 14.778 |
| | | | 14.778 |

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|--|-------------------|------------------|
| Kısa vadeli finansal yatırımlar | | |
| Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar | 15.126.664 | 4.235.850 |
| | 15.126.664 | 4.235.850 |
| | | |
| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
| Türev Araçlar | | |
| Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 24) | 41.674 | 300.392 |
| | 41.674 | 300.392 |

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüşlerdir. Gerçeğe uygun değer 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla BIST'da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

| | 31 Aralık 2014 | | |
|---|-------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <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 | 13.448.963 | 13.842.845 | 13.842.845 |
| Özel sektör tahvil ve bonoları | 1.238.432 | 1.283.819 | 1.283.819 |
| | 14.687.395 | 15.126.664 | 15.126.664 |
| | | | |
| | | | |
| | 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 2014 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %6,78 - %14,10 aralığındadır (31 Aralık 2013: %5,69 - %13,07 aralığındadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar

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

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|--|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli finansal borçlanmalar: | | |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları | 57.154.238 | 135.042.695 |
| | 57.154.238 | 135.042.695 |
| Uzun vadeli finansal borçlanmalar: | | |
| Uzun vadeli banka kredileri | 215.116.120 | 215.530.226 |
| Çıkarılmış tahviller | 205.256.527 | - |
| | 420.372.647 | 215.530.226 |
| Toplam finansal borçlanmalar | 477.526.885 | 350.572.921 |

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

| | | 31 Aralık 2014 | | |
|-------------|----------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Para birimi | Faiz oranı (%) | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli (TL) | Uzun vadeli (TL) |
| Avro | Euribor+3,50 | 14.551.472 | 6.844.349 | 34.200.988 |
| ABD Doları | Libor + 4,25 | 47.930.350 | 1.048.982 | 110.096.706 |
| TL | 11,90 | 120.079.333 | 49.260.907 | 70.818.426 |
| | | | 57.154.238 | 215.116.120 |
| | | 31 Aralık 2013 | | |
| Para birimi | Faiz oranı (%) | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli (TL) | Uzun vadeli (TL) |
| | Libor + 2,50 – | | | |
| ABD Doları | Libor + 4,25 | 56.508.847 | 107.064.058 | 13.542.775 |
| Avro | Euribor+3,50 | 16.975.000 | 7.121.012 | 42.726.075 |
| TL | 11,90 | 180.119.000 | 20.857.625 | 159.261.376 |
| | | | 135.042.695 | 215.530.226 |

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 23) kullanmıştır. Şirket muhtelif banka garantili borçlanma işlemlerinin teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin etmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin tahsisi kapsamında, 161.500.000 ABD Doları tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

Şirket Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak, mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi'ne (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payını Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19.09.2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 60.000.000 TL'si geri ödenmiş, kullanılan kredi tutarı 120.000.000 TL'ye düşmüştür.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

| ISIN CODE | İhraç edilen nominal tutar (TL) | İhraç tarihi | İtfa tarihi | Kayıtlı değer |
|---------------|---------------------------------|----------------|---------------|--------------------|
| TRISISGY41617 | 100.000.000 | 10 Nisan 2014 | 7 Nisan 2016 | 102.676.597 |
| TRISISGY71614 | 100.000.000 | 11 Temmuz 2014 | 8 Temmuz 2016 | 102.579.930 |
| | | | | 205.256.527 |

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

TRISISGY41617 ISIN kodlu tahvilin 8 Ocak 2015 tarihinde gerçekleşecek üçüncü kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %2,91 olarak belirlenmiştir. TRISISGY71614 ISIN kodlu tahvilin 9 Ocak 2015 tarihinde gerçekleşecek ikinci kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %2,84 olarak belirlenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 | 31 Aralık 2013 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <u>Ticari alacaklar:</u> | | |
| Alacak senetleri (*) | 27.257.085 | 27.796.592 |
| Alacak senetleri reeskontu (-) | (162.516) | (120.849) |
| Gelir tahakkukları | 10.154.386 | 5.612.972 |
| Müşterilerden alacaklar | 1.376.154 | 745.299 |
| Şüpheli ticari alacaklar | 719.857 | 834.659 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (719.857) | (834.659) |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24) | 976.207 | 11.678 |
| Diğer | 13.995 | 144.093 |
| | 39.615.311 | 34.189.785 |
| <u>Ticari borçlar:</u> | | |
| Satıcılara borçlar | 2.674.206 | 15.099.077 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24) | 2.717.592 | 7.207.460 |
| | 5.391.798 | 22.306.537 |

Uzun vadeli ticari alacaklar

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Ticari alacaklar:</u> | | |
| Alacak senetleri (*) | 8.269.201 | 22.958.180 |
| Alacak senetleri reeskontu (-) | (867.290) | (227.567) |
| | 7.401.911 | 22.730.613 |

(*) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Ege Perla ve Kartal Manzara Adalar projesindeki vadeli satışlarla ilgili olarak müşterilerden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: Ege Perla projesi).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ticari alacakların 719.857 TL (31 Aralık 2013: 834.659 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak | (834.659) | (216.354) |
| Dönem gideri | (103.708) | (712.461) |
| Şüpheli alacak karşılığı iptali | 218.510 | 94.156 |
| Kapanış bakiyesi | (719.857) | (834.659) |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 | 31 Aralık 2013 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Diğer alacaklar</u> | | |
| Diğer kısa vadeli alacaklar | 5.191 | 10.814 |
| | 5.191 | 10.814 |
| <u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u> | | |
| Alınan depozito ve teminatlar | 464.816 | 371.986 |
| Diğer borçlar | 18.416 | 18.416 |
| | 483.232 | 390.402 |
| <u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u> | | |
| Diğer uzun vadeli borçlar (*) | 35.990.000 | 35.990.000 |
| | 35.990.000 | 35.990.000 |

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|--|----------------------|----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 729.998.117 | 738.449.838 |
| Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller | 804.964.968 | 640.159.203 |
| Toplam | 1.534.963.085 | 1.378.609.041 |

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 867.185.894 TL'dir (31 Aralık 2013: 657.540.368 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014</u> | | <u>31 Aralık 2013</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 | 106.236.226 | 107.300.000 | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Ataşehir Finans Merkezi Arsası | 106.362.160 | 122.455.000 | 101.771.396 | 107.000.000 |
| İstanbul Esenyurt (Marmarapark) | 49.686.110 | 106.600.000 | 49.719.169 | 96.600.000 |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | 246.408.162 | 600.000.000 | 251.973.594 | 550.000.000 |
| İş Bankası Ankara Kızılay Binası | 13.156.191 | 29.500.000 | 13.419.690 | 24.271.000 |
| İş Bankası Ankara Merkez Binası | 15.349.998 | 31.590.000 | 15.636.606 | 25.500.000 |
| İş Bankası Antalya Merkez Binası | 6.636.417 | 17.200.000 | 6.719.942 | 14.575.000 |
| İş Bankası Güneşli Binası | 34.594.060 | 46.600.000 | 34.993.411 | 43.000.000 |
| İş Bankası Sirkeci Binası | 20.512.721 | 37.200.000 | 20.587.629 | 32.000.000 |
| İzmir Ege Perla Projesi (*) | 71.607.227 | 167.652.000 | 36.050.717 | 42.504.555 |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | 102.142.528 | 390.000.000 | 102.421.482 | 365.000.000 |
| Kartal Projesi | 65.651.035 | 167.800.000 | 45.591.582 | 132.050.000 |
| Levent Arsası | 3.806.500 | 3.806.500 | 1.174.655 | 1.174.655 |
| Lykia Lodge Kapadokya Otel | 15.557.916 | 21.505.000 | 16.028.845 | 19.000.000 |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | 10.142.650 | 10.142.650 | 9.187.000 | 9.187.000 |
| Maslak Petrol Ofisi Binası | 41.717.371 | 82.248.600 | 42.603.655 | 72.605.000 |
| Real Hipermarket Binası | 42.388.324 | 81.000.000 | 43.076.370 | 79.500.000 |
| Taksim Lamartine Binası | 23.638.233 | 44.295.000 | 23.842.488 | 41.000.000 |
| Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi | 1.831.210 | 6.286.000 | 8.239.957 | 12.316.983 |
| Tuzla Karma Proje | 134.293.897 | 174.500.000 | 72.981.498 | 104.500.000 |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi | 214.579.889 | 304.100.000 | 112.398.259 | 120.500.000 |
| Üsküdar Arsası | 25.205.946 | 25.665.000 | 23.258.500 | 23.258.500 |
| Zeytinburnu Arsası (**) | 183.458.314 | 187.962.500 | 246.932.596 | 241.200.000 |
| Toplam | 1.534.963.085 | 2.765.408.250 | 1.378.609.041 | 2.256.742.693 |

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

(**) Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("NEF") ile müşterek proje geliştirmek üzere, İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan toplam 130.025 m2 yüz ölçümlü taşınmazın (eski Topkapı fabrikası) KDV hariç 320.000.000 TL bedel karşılığı % 75'i Şirket adına, %25'i NEF adına olmak üzere müştereken satın alınmasına karar verilmiştir. Ancak 7 Ağustos 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Şirket'in mülkiyet payından %25'e karşılık gelen payın NEF'e satışına karar verilmiş, 19 Eylül 2014 tarihinde tapu devir işlemi tamamlanarak Şirket ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Arsanın gerçeğe uygun değeri 19 Aralık 2014 tarihindeki mevcut durumu yansıtan değer olup, 2014 yılında toplam 15.036.607 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 açılış bakiyesi | Alımlar | Çıkışlar | Değer düşüklüğü / geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı | Transferler | 31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi |
|--|--------------------------------|--------------------|---------------------|---|---------------------|------------------------------------|
| Maliyet | | | | | | |
| Ankara İş Kule Binası | 147.395.869 | 9.464 | - | 8.979.192 | - | 156.384.525 |
| Ataşehir Finans Merkezi Arsası | 101.771.396 | 4.590.764 | - | - | - | 106.362.160 |
| İstanbul Esenyurt (Marmarapark) | 64.375.164 | - | - | 2.427.014 | - | 66.802.178 |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | 340.992.420 | 409.657 | (15.394) | - | - | 341.386.683 |
| İş Bankası Ankara Kızılay Binası | 16.309.980 | - | - | - | - | 16.309.980 |
| İş Bankası Ankara Merkez Binası | 19.000.000 | 5.252 | - | - | - | 19.005.252 |
| İş Bankası Antalya Merkez Binası | 8.126.612 | - | - | - | - | 8.126.612 |
| İş Bankası Güneşli Binası | 39.042.432 | - | - | - | - | 39.042.432 |
| İş Bankası Sirkeci Binası | 23.107.500 | - | - | - | - | 23.107.500 |
| İzmir Projesi | 36.050.717 | 35.556.510 | - | - | - | 71.607.227 |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | 121.811.266 | 1.995.916 | - | - | - | 123.807.182 |
| Kartal Projesi | 45.591.582 | 20.059.453 | - | - | - | 65.651.035 |
| Levent Arsası | 1.174.655 | 44.208 | - | 2.587.637 | - | 3.806.500 |
| Lykia Lodge Kapadokya Otel | 18.138.058 | 150.566 | - | - | - | 18.288.624 |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | 12.958.669 | - | - | 1.186.456 | - | 14.145.125 |
| Maslak Petrol Ofisi Binası | 56.702.617 | 32.657 | - | - | - | 56.735.274 |
| Real Hipermarket Binası | 47.479.607 | - | - | - | - | 47.479.607 |
| Taksim Lamartine Binası | 23.912.622 | 3.777 | - | - | - | 23.916.399 |
| Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi | 8.239.957 | 4.683.002 | - | - | (11.069.340) | 1.853.619 |
| Tuzla Karma Proje | 72.981.498 | 61.312.399 | - | - | - | 134.293.897 |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi | 112.398.259 | 102.181.630 | - | - | - | 214.579.889 |
| Üsküdar Arsası | 23.258.500 | 327.058 | - | 1.620.388 | - | 25.205.946 |
| Zeytinburnu Arsası | 246.932.596 | 26.031.731 | (89.506.013) | - | - | 183.458.314 |
| Toplam | 1.587.751.976 | 257.394.044 | (89.521.407) | 16.800.687 | (11.069.340) | 1.761.355.960 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 açılış bakiyesi | Dönem gideri | Çıkışlar | 31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------|------------------------------------|
| Birikmiş Amortisman | | | | |
| Ankara İş Kule Binası | 47.395.869 | 2.752.430 | - | 50.148.299 |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | 89.018.826 | 5.959.694 | - | 94.978.521 |
| Çınarlıbahçe Market | - | 22.409 | - | 22.409 |
| Maslak Petrol Ofisi Binası | 14.098.962 | 918.941 | - | 15.017.903 |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | 3.771.669 | 230.806 | - | 4.002.475 |
| İş Bankası Ankara Merkez Binası | 3.363.394 | 291.858 | - | 3.655.252 |
| İş Bankası Ankara Kızılay Binası | 2.890.290 | 263.499 | - | 3.153.789 |
| İş Bankası Antalya Merkez Binası | 1.406.670 | 83.525 | - | 1.490.195 |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | 19.389.784 | 2.274.870 | - | 21.664.654 |
| Real Hipermarket Binası | 4.403.237 | 688.045 | - | 5.091.281 |
| İstanbul Esenyurt (Marmarapark) | 14.655.995 | 2.460.073 | - | 17.116.068 |
| İş Bankası Güneşli Binası | 4.049.021 | 399.351 | - | 4.448.372 |
| İş Bankası Sirkeci Binası | 2.519.871 | 74.908 | - | 2.594.779 |
| Lykia Lodge Kapadokya Otel | 2.109.213 | 621.495 | - | 2.730.708 |
| Taksim Projesi | 70.134 | 208.036 | - | 278.170 |
| Toplam | 209.142.935 | 17.249.940 | - | 226.392.875 |
| Net Kayıtlı Değer | 1.378.609.041 | - | - | 1.534.963.083 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 | 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 |
| Antalya Kemer Imperial Otel | 39.324.251 | - | (39.324.251) | - | - |
| Ataşehir Finans Merkezi Arsası | 95.000.000 | 3.918.686 | - | 2.852.710 | 101.771.396 |
| İstanbul Esenyurt (Marmarapark) | 61.948.150 | - | - | 2.427.014 | 64.375.164 |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | 340.401.026 | 591.394 | - | - | 340.992.420 |
| İş Bankası Ankara Kızılay Binası | 16.309.980 | - | - | - | 16.309.980 |
| İş Bankası Ankara Merkez Binası | 19.000.000 | - | - | - | 19.000.000 |
| İş Bankası Antalya Merkez Binası | 8.126.612 | - | - | - | 8.126.612 |
| İş Bankası Güneşli Binası | 39.038.232 | 4.200 | - | - | 39.042.432 |
| İş Bankası Sirkeci Binası | 23.107.500 | - | - | - | 23.107.500 |
| İzmir Projesi | 19.508.200 | 16.542.517 | - | - | 36.050.717 |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | 121.018.233 | 793.033 | - | - | 121.811.266 |
| Kartal Projesi | 38.504.066 | 7.087.516 | - | - | 45.591.582 |
| Levent Arsası | 1.090.000 | 7.735 | - | 76.920 | 1.174.655 |
| Lykia Lodge Kapadokya Otel | 18.136.363 | 1.695 | - | - | 18.138.058 |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | 14.040.636 | 973 | - | (1.082.940) | 12.958.669 |
| Maslak Petrol Ofisi Binası | 56.653.417 | 49.200 | - | - | 56.702.617 |
| Real Hipermarket Binası | 47.479.607 | - | - | - | 47.479.607 |
| Seven Seas Oteli | 103.887.630 | - | (103.887.630) | - | - |
| Taksim Lamartine Binası | 20.493.048 | 3.419.574 | - | - | 23.912.622 |
| Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi | 4.357.842 | 3.882.115 | - | - | 8.239.957 |
| Tuzla Karma Proje | 32.927.338 | 40.054.160 | - | - | 72.981.498 |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi | 62.554.341 | 49.843.918 | - | - | 112.398.259 |
| Üsküdar Arsası | 21.000.000 | 209.108 | - | 2.049.392 | 23.258.500 |
| Zeytinburnu Arsası | - | 246.932.596 | - | - | 246.932.596 |
| 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 2014 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 |
| Antalya Kemer Imperial Otel | 2.704.863 | 706.164 | (3.411.027) | - |
| İstanbul Esenyurt (Marmarapark) | 12.195.922 | 2.460.073 | - | 14.655.995 |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | 82.916.280 | 6.102.546 | - | 89.018.826 |
| İş Bankası Ankara Kızılay Binası | 2.626.791 | 263.499 | - | 2.890.290 |
| İş Bankası Ankara Merkez Binası | 3.071.667 | 291.727 | - | 3.363.394 |
| İş Bankası Antalya Merkez Binası | 1.323.145 | 83.525 | - | 1.406.670 |
| İş Bankası Güneşli Binası | 3.645.606 | 403.415 | - | 4.049.021 |
| İş Bankası Sirkeci Binası | 2.444.962 | 74.909 | - | 2.519.871 |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | 17.159.750 | 2.230.034 | - | 19.389.784 |
| Lykia Lodge Kapadokya Otel | 1.496.933 | 612.280 | - | 2.109.213 |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | 3.540.636 | 231.033 | - | 3.771.669 |
| Maslak Petrol Ofisi Binası | 13.179.917 | 919.045 | - | 14.098.962 |
| Real Hipermarket Binası | 3.715.816 | 687.421 | - | 4.403.237 |
| Seven Seas Oteli | 46.120.817 | 1.389.073 | (47.509.890) | - |
| Taksim Lamartine Binası | - | 70.134 | - | 70.134 |
| Toplam | 240.805.251 | 19.258.601 | (50.920.917) | 209.142.935 |
| Net Kayıtlı Değer | 1.105.763.367 | - | - | 1.378.609.041 |

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2014 yılının Kasım ve Aralık aylarında 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. Elde edilebilen veriler ve Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda nakit akışları düzenlenektedir. Yapılan varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından elde edilen nakit akımları %6 ve %11 aralığındaki indirgeme oranları ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

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 105.488.186 TL (31 Aralık 2013: 106.650.982 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 21.218.317 TL'dir (31 Aralık 2013: 25.410.708 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

| <i>Kısa vadeli stoklar</i> | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Tamamlanmış konutlar</i> | | |
| Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (*) | 4.245.222 | 4.090.123 |
| | 4.245.222 | 4.090.123 |
| <i>Uzun vadeli stoklar</i> | | |
| <i>Tamamlanmamış konutlar</i> | | |
| İzmir Ege Perla (**) | 63.128.870 | 31.439.900 |
| | 63.128.870 | 31.439.900 |

(*) Şirket, 2011 yılının son çeyreğinde İstanbul ili, Tuzla İlçe'sinde toplam 41.000 m²'lik arsa üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 7 bloktan oluşan 476 konut ile 1 market ve 1 anaokulu yer almakta olup, 2011 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam 463 adet konut hak sahiplerine teslim edilmiştir. 31 Aralık 2013 tarihli Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan 30 adet Çınarlı Bahçe projesi konutları stoklara sınıflandırılmıştır.

(**) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak İlçe'sinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam 99 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 111.279.222 TL'dir (31 Aralık 2013: 92.713.675 TL) (Not 16).

Ayrıca Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam 19 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 9.578.740 TL'dir (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır) (Not 16).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 açılış bakiyesi | 85.950 | 269.977 | 2.219.596 | 2.575.523 |
| Alımlar | - | - | 109.813 | 109.813 |
| 31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi | 85.950 | 269.977 | 2.329.409 | 2.685.336 |
| <u>Birikmiş amortismanlar</u> | | | | |
| 1 Ocak 2014 açılış bakiyesi | 85.950 | 206.847 | 1.054.590 | 1.347.387 |
| Dönem gideri | - | 36.868 | 347.684 | 384.552 |
| 31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi | 85.950 | 243.715 | 1.402.274 | 1.731.939 |
| 1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri | - | 63.130 | 1.165.006 | 1.228.136 |
| 31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri | - | 26.262 | 927.135 | 953.397 |
| <u>Maliyet değeri</u> | | | | |
| 1 Ocak 2013 açılış bakiyesi | 85.950 | 269.977 | 1.124.981 | 1.480.908 |
| Alımlar | - | - | 1.094.615 | 1.094.615 |
| 31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi | 85.950 | 269.977 | 2.219.596 | 2.575.523 |
| <u>Birikmiş amortismanlar</u> | | | | |
| 1 Ocak 2013 açılış bakiyesi | 85.414 | 169.979 | 737.718 | 993.111 |
| Dönem gideri | 536 | 36.868 | 316.872 | 354.276 |
| 31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi | 85.950 | 206.847 | 1.054.590 | 1.347.387 |
| 1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri | 536 | 99.998 | 387.263 | 487.797 |
| 31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri | - | 63.130 | 1.165.006 | 1.228.136 |

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 açılış bakiyesi | 1.742.015 | 1.742.015 |
| Alımlar | 162.502 | 162.502 |
| 31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi | 1.904.517 | 1.904.517 |
| <u>Birikmiş itfa payları</u> | | |
| 1 Ocak 2014 açılış bakiyesi | 1.629.383 | 1.629.383 |
| Dönem gideri | 130.106 | 130.106 |
| 31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi | 1.759.489 | 1.759.489 |
| 1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri | 112.632 | 112.632 |
| 31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri | 145.028 | 145.028 |
| <u>Maliyet değeri</u> | | |
| 1 Ocak 2013 açılış bakiyesi | 1.688.338 | 1.688.338 |
| Alımlar | 53.677 | 53.677 |
| 31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi | 1.742.015 | 1.742.015 |
| <u>Birikmiş itfa payları</u> | | |
| 1 Ocak 2013 açılış bakiyesi | 1.515.836 | 1.515.836 |
| Dönem gideri | 113.547 | 113.547 |
| 31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi | 1.629.383 | 1.629.383 |
| 1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri | 172.502 | 172.502 |
| 31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri | 112.632 | 112.632 |

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 | 31 Aralık 2013 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Borç karşılıkları | 41.096 | 41.551 |
| | 41.096 | 41.551 |

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Alınan teminatlar (*) | 180.342.934 | 165.146.173 |
| | 180.342.934 | 165.146.173 |

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

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|--|--------------------|--------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*) | 630.807.732 | 710.318.855 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler | - | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**) | 18.974.266 | 18.857.366 |
| D. Diğer verilen TRİ'ler | - | - |
| - Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler | - | - |
| - B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler | - | - |
| - C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu | - | - |
| Toplam | 649.781.998 | 729.176.221 |

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 6.305.382 TL tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları ile 250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipoteği bulunmaktadır. 161.500.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, İş Bankası Sirkeci Binası'na 14.500.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule Çarşısı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece ipotek tesis edilmiştir.

Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i NEF'e ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın NEF'e 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 60.000.000 TL'si geri ödenmiş, kullanılan kredi tutarı 120.000.000 TL'ye düşmüş, teminatlarda herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları | 60.915.270 | 106.288.144 |
| 1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları | 76.892.296 | 223.500.647 |
| 5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları | 12.580.450 | 607.360.641 |
| | 150.388.016 | 937.149.432 |

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar | | |
| Kullanılmamış izin karşılıkları | 208.918 | 169.376 |
| | 208.918 | 169.376 |
| Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar | | |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 831.795 | 806.852 |
| | 831.795 | 806.852 |

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

31 Aralık 2014 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.438,22 TL (31 Aralık 2013: 3.254,44 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 (2011) – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2014 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 2014 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 2014 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %8 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,86 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2013: yıllık %6,10 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %9,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,49 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.438,22 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 Ocak itibarıyla karşılık | 806.852 | 687.159 |
| Hizmet maliyeti | 82.957 | 113.953 |
| Faiz maliyeti | 79.072 | 53.117 |
| Ödenen tazminatlar | - | (5.213) |
| Aktüeryal fark | (137.086) | (42.164) |
| Dönem sonu itibarıyla karşılık | 831.795 | 806.852 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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

| <u>Peşin ödenmiş giderler</u> | <u>31 Aralık 2014</u> | <u>31 Aralık 2013</u> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| İş avansları (*) | 50.912.867 | 78.347.608 |
| Gelecek aylara ait giderler (**) | 1.429.508 | 1.308.234 |
| | 52.342.375 | 79.655.842 |

(*) Şirket, portföyünde yer alan İzmir ili Konak ilçesinde gerçekleştirilmekte olan Ege Perla Projesi inşaat işleri için Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimi ile sözleşme imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, sözleşme kapsamında Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimine vermiş olduğu iş avansı bakiyesi 33.377.454 TL'dir (31 Aralık 2013: 46.759.698).

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 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı bakiyesi 15.578.290 TL'dir (31 Aralık 2013: 30.996.991 TL).

İş avansları kaleminin 792.004 TL'si ilişkili taraflara verilen iş avanslarından oluşmaktadır.

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 1.429.528 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 1.303.314 TL).

| <u>Diğer dönen varlıklar</u> | <u>31 Aralık 2014</u> | <u>31 Aralık 2013</u> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden KDV | 16.365.646 | 9.675.983 |
| Peşin ödenen vergiler ve fonlar | 16.252 | 128.238 |
| | 16.381.898 | 9.804.221 |

| <u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u> | <u>31 Aralık 2014</u> | <u>31 Aralık 2013</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 1.953.993 | 1.960.114 |
| Ödenecek SGK kesintileri | 114.174 | - |
| Konutlara ilişkin harç ve tapu gider tahakkukları | - | 993.229 |
| | 2.068.167 | 2.953.343 |

| <u>Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli</u> | <u>31 Aralık 2014</u> | <u>31 Aralık 2013</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait gelirler (***) | 921.807 | 697.593 |
| İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24) | 734.017 | 361.574 |
| Alınan sipariş avansları | 53.055 | 53.056 |
| | 1.708.879 | 1.112.223 |

| <u>Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli</u> | <u>31 Aralık 2014</u> | <u>31 Aralık 2013</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Alınan sipariş avansları (****) | 120.857.962 | 94.584.024 |
| Gelecek yıllara ait gelirler (***) | 3.267.486 | 3.707.332 |
| | 124.125.448 | 98.291.356 |

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

(****) Tutarın tamamına yakını Şirket'in Kartal'da bulunan Manzara Adalar 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 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

| <u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u> | <u>31 Aralık 2014</u> | | <u>31 Aralık 2013</u> | |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| | <u>(%)</u> | | <u>(%)</u> | |
| İş Bankası | 42,23 | 287.366.592 | 42,23 | 266.080.192 |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 7,11 | 48.365.504 | 7,11 | 44.782.874 |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. | 4,77 | 32.473.778 | 4,77 | 30.068.312 |
| İş Net Elektronik Hizm. A.Ş. | 1,33 | 9.019.722 | 1,33 | 8.351.594 |
| Diğer | 2,60 | 17.667.484 | 2,60 | 16.358.784 |
| Halka Açık Kısım | 41,96 | 285.506.920 | 41,96 | 264.358.244 |
| Tarihi değerle sermaye | 100,00 | 680.400.000 | 100,00 | 630.000.000 |

21 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirket'in sermayesinin 2013 yılı karından karşılanmak üzere toplam 50.400.000 TL tutarında artırılarak 680.400.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. İlgili sermaye artırım kararı, 5 Haziran 2014 tarihinde SPK tarafından onaylanarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 680.400.000 (31 Aralık 2013: 630.000.000) adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 972.000 TL (31 Aralık 2013: 900.000 TL)'lik bölümü A grubu ve 679.428.000 TL (31 Aralık 2013: 629.100.000 TL)'lik bölümü B grubudur. A grubu payların tamamına İş Bankası sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Kanyon'un sermayesi her biri 25 TL itibari değerinde 40.000 adet paya ayrılmıştır. Hisselerin 20.000 adedi Eczacıbaşı Holding'e ait olan A grubu ve 20.000 adedi Şirket'e ait olan B grubudur. Altı kişiden oluşan Müdürler Kurulu'nu oluşturacak üyelerden üç adedi A grubu, üç adedi B grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından seçilir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2013: 423.981 TL).

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Yasal yedekler | 24.677.855 | 19.712.142 |
| | 24.677.855 | 19.712.142 |

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

Geçmiş Yıllar Karları

| | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Geçmiş yıllar karları | 178.891.696 | 149.600.689 |
| | 178.891.696 | 149.600.689 |

Kar dağıtımı

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Yabancı para çevirim farkları

Yabancı para çevirim farkları, Şirket'in iştiraki olan Nest in Globe'un özkaynak kalemlerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır. Şirket'in, 28 Nisan 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Nest in Globe'un tasfiye edilmesine ve bu kapsamda Kayı Holding ile imzalanan hissedarlık sözleşmesinin feshine karar verilmiştir. Bu nedenle 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yabancı para çevrim farkları bulunmamaktadır.

Diğer kayıp/kazançlar

Diğer kayıp/kazançlar, 179.250 TL tutarındaki aktüeryal farklardan oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 42.164 TL).

18. Hasılat ve satışların maliyeti

| | 1 Ocak- 31 Aralık 2014 | 1 Ocak- 31 Aralık 2013 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kira gelirleri | 105.488.187 | 106.650.982 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri | 93.669.391 | 130.770.237 |
| Konut satış gelirleri | 13.184.050 | 116.538.900 |
| Üst hakkı gelirleri | 10.871.897 | 9.463.443 |
| Aidat ve hizmet gelirleri | 888.125 | 826.712 |
| Diğer gelirler | 114.917 | 174.160 |
| Toplam gayrimenkul gelirleri | 224.216.567 | 364.424.434 |
| Banka mevduatı faiz gelirleri | 4.748.794 | 4.430.178 |
| Menkul kıymet alım-satım karı | 3.247.061 | 1.767.400 |
| Devlet tahvili ve hazine bonusu özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri | 1.841.523 | 517.658 |
| Ters repo faiz gelirleri | 24.585 | 24.480 |
| Toplam borçlanma araçları gelirleri | 9.861.963 | 6.739.716 |
| Toplam hasılat | 234.078.530 | 371.164.150 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

| <u>Satışların maliyeti</u> | <u>1 Ocak- 31 Aralık 2014</u> | <u>1 Ocak- 31 Aralık 2013</u> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti | (89.506.013) | (92.290.964) |
| Amortisman giderleri | (17.249.940) | (19.258.601) |
| İşletme giderleri | (13.401.834) | (11.124.614) |
| Konut satış maliyeti | (9.060.987) | (107.374.468) |
| Vergi, resim ve harç giderleri | (4.522.236) | (4.141.655) |
| Sigorta giderleri | (1.973.837) | (1.812.797) |
| Geri çevrilen değer düşüklüğü | 16.800.687 | 12.116.327 |
| Sabit kıymetler değer düşüklüğü | - | (1.082.940) |
| Diğer | (871.157) | (106.428) |
| | (119.785.317) | (225.076.140) |

19. Genel yönetim giderleri

| | <u>1 Ocak- 31 Aralık 2014</u> | <u>1 Ocak- 31 Aralık 2013</u> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Personel ücret ve giderleri | 7.266.917 | 5.797.265 |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler | 9.053.405 | 5.592.715 |
| Amortisman giderleri ve itfa payları | 514.658 | 467.823 |
| Vergi, Resim ve harç giderleri | 1.344.162 | 288.528 |
| Şüpheli ticari alacaklar | (114.802) | 618.305 |
| | 18.064.340 | 12.764.636 |

20. Niteliklerine göre giderler

| <u>Personel ücret ve giderleri</u> | <u>1 Ocak - 31 Aralık 2014</u> | <u>1 Ocak - 31 Aralık 2013</u> |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Genel yönetim giderleri | 7.266.917 | 5.797.265 |
| | 7.266.917 | 5.797.265 |
| <u>Amortisman giderleri ve itfa payları</u> | <u>1 Ocak - 31 Aralık 2014</u> | <u>1 Ocak - 31 Aralık 2013</u> |
| Satışların maliyeti | 17.249.940 | 19.258.601 |
| Genel yönetim giderleri | 514.658 | 467.823 |
| | 17.764.598 | 19.726.424 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 | 1 Ocak- 31 Aralık 2013 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kur farkı geliri | 25.514.596 | 41.172.459 |
| Diğer gelirler | 547.644 | 880.658 |
| | 26.062.240 | 42.053.117 |
| | | |
| | 1 Ocak- 31 Aralık 2014 | 1 Ocak- 31 Aralık 2013 |
| Kur farkı gideri | (30.751.383) | (28.526.480) |
| Diğer giderler | - | (123.742) |
| | (30.751.383) | (28.650.222) |

22. Finansman gelirleri/giderleri

| | 1 Ocak- 31 Aralık 2014 | 1 Ocak- 31 Aralık 2013 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kur farkı gideri | (2.356.705) | (28.604.692) |
| Kredi faiz giderleri | (1.951.042) | (1.898.161) |
| Diğer faiz giderleri | (1.029.813) | (689.901) |
| Türev işlem kar / zararı net | (258.721) | 120.628 |
| | (5.596.281) | (31.072.126) |

23. Pay başına kazanç

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2014 | 1 Ocak - 31 Aralık 2013 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Dönem başındaki hisse senedi adedi | 630.000.000 | 600.000.000 |
| Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler (*) | 50.400.000 | 30.000.000 |
| Dönem sonundaki hisse senedi adedi | 680.400.000 | 630.000.000 |
| Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (**) | 680.400.000 | 680.400.000 |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı | 86.771.767 | 116.156.720 |
| Pay başına kazanç | 0,1275 | 0,1707 |
| Seyreltilmiş pay başına kazanç | 0,1275 | 0,1707 |

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

(**) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam Kuruş nominal değerinde 680.400.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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.

| T. İş Bankası'ndaki bakiyeler | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vadesiz mevduat | 12.581 | 693.059 |
| Vadeli mevduat | 68.741.576 | 74.024.676 |
| Ters repo işlemlerinden alacaklar | 14.778 | 18.886 |
| | 68.768.935 | 74.736.621 |

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla İş Bankası'ndan 6.305.382 TL (31 Aralık 2013: 377.205 TL ve 54.000.000 ABD) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına İş Bankası lehine 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

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

| 31 Aralık 2014 | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| | Ticari Alacaklar Kısa vadeli | Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli | Ticari Borçlar Kısa vadeli | Ertelenmiş Gelirler |
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler | | | | |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. | 48 | 1.429.508 | 760.730 | - |
| Anadolu Cam Sanayii A.Ş. | - | - | - | 33.388 |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | - | - | - | 47.857 |
| Avea İletişim Hizmetleri A.Ş. | 3.525 | - | 38.980 | 47.966 |
| Camiş Madencilik A.Ş. | - | - | - | 10.241 |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | - | - | - | 3.880 |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. | 928.563 | - | 146.595 | 10.739 |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş. | - | - | 2.360 | - |
| İş Portföy Yönetimi A.Ş. | - | - | 65.771 | - |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | - | - | - | 32.431 |
| İş Finansal Kiralama A.Ş. | - | 792.004 | - | - |
| Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti. | - | - | 1.554.531 | 288.145 |
| Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş. | 407 | - | - | 64.297 |
| Paşabahçe Mağazaları A.Ş. | - | - | - | 2.270 |
| Soda Sanayii A.Ş. | - | - | 8.433 | 26.002 |
| Şişecam Dış Ticaret A.Ş. | - | - | - | 5.300 |
| Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş. | - | - | - | 2.761 |
| T İş Bankası A.Ş. | 7.005 | - | - | 4.452 |
| Trakya Cam Sanayii A.Ş. | 36.659 | - | - | 39.042 |
| Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. | - | - | - | 115.246 |
| Ortaklara borçlar (temettü) | - | - | 304 | - |
| Diğer | - | - | 139.888 | - |
| | 976.207 | 2.221.512 | 2.717.592 | 734.017 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 | |
|---|-----------------------|-------------|
| | Finansal borçlanmalar | |
| | Kısa vadeli | Uzun vadeli |
| T. İş Bankası A.Ş. | 57.154.238 | 215.116.120 |

| <i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i> | Kredi faiz gideri |
|--|-------------------|
| T. İş Bankası A.Ş. | 1.946.891 |

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

| <i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i> | 31 Aralık 2014 | | 31 Aralık 2013 | |
|---|----------------|----------------------|----------------|----------------------|
| | Nominal değeri | Gerçeğe uygun değeri | Nominal değeri | Gerçeğe uygun değeri |
| T. İş Bankası A.Ş. | - | - | 364.750 | 348.750 |
| İş Finansal Kiralama A.Ş. | - | - | - | - |
| Toplam | - | - | 364.750 | 348.750 |

| <i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i> | 31 Aralık 2013 | | | |
|---|------------------|------------------------|------------------|---------------------|
| | Ticari alacaklar | Peşin Ödenmiş Giderler | Ticari borçlar | Ertelenmiş Gelirler |
| | Kısa vadeli | Kısa vadeli | Kısa vadeli | Kısa vadeli |
| 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 |
| T. İş Bankası A.Ş. | - | - | 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 2014 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 borçlar | |
| | Kısa vadeli | Uzun vadeli |
| T.İş Bankası A.Ş. | 27.978.637 | 201.987.451 |

| <i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i> | Kredi faiz gideri |
|--|--------------------------|
| T.İş Bankası A.Ş. | 1.898.161 |

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup Şirket'in finansal tablolarında 41.674 TL (31 Aralık 2013: 300.392 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kar veya zarar tablosunda 258.721 TL tutarında türev işlem zararı (31 Aralık 2013: 120.628 TL tutarında türev işlem karı) bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren dönemde yıl içinde iade edilen 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için İş Bankası'na 210.000 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır (31 Aralık 2013: 378.000 ABD Doları).

| <i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i> | 1 Ocak – 31 Aralık 2014 | | | | |
|---|--------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Alımlar (*) | Alınan faizler | Kira geliri | Diğer gelirler | Diğer giderler |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. | 2.180.518 | - | - | 89.001 | - |
| Anadolu Cam Sanayi A.Ş. | - | - | 2.058.972 | 40.641 | - |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 179.078 | - | 3.526.715 | 49.793 | - |
| Avea İletişim Hizmetleri A.Ş. | 53.505 | - | 64.262 | - | - |
| Camiş Madencilik A.Ş. | - | - | 603.180 | 12.465 | - |
| İş Finansal Kiralama A.Ş. | - | 6.160 | 780 | - | - |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | - | - | 374.641 | 4.723 | - |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. | 1.992.639 | - | 2.352.848 | 13.072 | - |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş. | 11.174 | - | 11.127 | - | 76.420 |
| İş Portföy Yönetimi A.Ş. | - | - | 33.943 | - | 146.769 |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | - | - | 4.020.024 | 39.477 | 7.329 |
| Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş. | - | - | 3.792.471 | 78.266 | - |
| Paşabahçe Mağazacılık A.Ş. | 1.468 | - | 628.642 | 2.763 | 2.971 |
| Soda Sanayi A.Ş. | 46.104 | - | 1.530.284 | 31.650 | - |
| Softtech yazılım teknolojileri A.Ş. | - | - | - | - | 124.437 |
| Şişecam Dış Ticaret A.Ş. | - | - | 415.272 | 6.451 | - |
| Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş. | - | - | 226.483 | 5.247 | - |
| T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. | - | - | 7.266.321 | 138.397 | - |
| Trakya Cam Sanayi A.Ş. | - | - | 2.299.429 | 47.524 | - |
| Türkiye İş Bankası A.Ş. | - | 4.773.371 | 19.881.989 | 6.263 | 13.590 |
| | 4.464.486 | 4.779.531 | 49.087.383 | 565.733 | 371.516 |

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2013 | | | | |
|---|-------------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|
| | Alımlar (*) | Alınan faizler | Kira geliri | Diğer gelirler | Diğer giderler |
| T. İş Bankası A.Ş. | - | 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.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, çıkarılmış tahvillerin 13.881.331 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmaktadır, detayı aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflarla olan işlemler | 31 Aralık 2014 |
|---|-------------------|
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. | 6.530.232 |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 2.607.986 |
| Milli Reasürans T.A.Ş. | 1.632.558 |
| İş Portföy Yönetimi A.Ş. | 1.221.852 |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 1.176.447 |
| İş Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 646.863 |
| T.İş Bankası A.Ş. | 65.395 |
| | 13.881.331 |

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 2014 | 1 Ocak- 31 Aralık 2013 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 3.288.174 | 3.063.810 |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 363.633 | 314.905 |
| | 3.651.807 | 3.378.715 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 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 2014 | | | | | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*) | 976.207 | 46.041.015 | - | 5.191 | 68.754.157 | 15.126.664 | 41.674 | 55.155.120 |
| - Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**) | - | 749.404 | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 976.207 | 45.640.456 | - | 5.191 | 68.754.157 | 15.126.664 | 41.674 | 55.155.120 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | 400.558 | - | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 719.857 | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (719.857) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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.

(****) 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 2014 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 | | | | Bankalardaki Mevduat | Finansal Yatırımlar (***) | Türev araçlar | Diğer (****) |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | | | |
| 31 Aralık 2013 | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | | | | |
| 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 2014 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 2014 | <u>Alacaklar</u> | | <u>Toplam</u> |
|---|-------------------------|------------------------|----------------|
| | <u>Ticari Alacaklar</u> | <u>Diğer Alacaklar</u> | |
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş | 279.408 | - | 279.408 |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş | 93.984 | - | 93.984 |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş | 27.166 | - | 27.166 |
| Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş | - | - | - |
| Toplam vadesi geçen alacaklar | 400.558 | - | 400.558 |
| Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | 400.558 | - | 400.558 |

| 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 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 | | 31 Aralık 2013 | |
|--------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|
| | Nominal Değeri | Gerçeğe Uygun Değeri | Nominal Değeri | Gerçeğe Uygun Değeri |
| Teminat mektupları | 359.661 | 359.661 | 322.958 | 322.958 |
| Blokaj mektupları | - | - | 718 | 718 |
| Nakit depozitolar | 40.897 | 40.897 | 35.263 | 35.263 |
| | 400.558 | 400.558 | 358.939 | 358.939 |

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 2014 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 2014

| <u>Sözleşme uvarınca vadeler</u> | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u> | <u>3 aydan kısa (I)</u> | <u>3-12 ay arası (II)</u> | <u>1-5 yıl arası (III)</u> | <u>5 yıldan uzun (IV)</u> |
|---|----------------------|---|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Ticari borçlar | 5.391.798 | 5.391.798 | 5.391.798 | - | - | - |
| Finansal borçlar | 477.526.885 | 495.874.501 | 25.128.428 | 89.752.119 | 375.439.187 | 5.554.767 |
| Diğer borçlar | 36.473.232 | 36.473.232 | - | 483.232 | 35.990.000 | - |
| Toplam yükümlülük | 519.391.915 | 537.739.531 | 30.520.226 | 90.235.351 | 411.429.187 | 5.554.767 |

| <u>Sözleşme uvarınca vadeler</u> | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u> | <u>3 aydan kısa (I)</u> | <u>3-12 ay arası (II)</u> | <u>1-5 yıl arası (III)</u> | <u>5 yıldan uzun (IV)</u> |
|-------------------------------------|----------------------|---|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Türev finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Türev nakit girişleri | 41.674 | 42.627 | - | - | - | 42.627 |
| Türev nakit çıkışları | (155.633) | (155.633) | - | - | - | (155.633) |

31 Aralık 2013

| <u>Sözleşme uvarınca vadeler</u> | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u> | <u>3 aydan kısa (I)</u> | <u>3-12 ay arası (II)</u> | <u>1-5 yıl arası (III)</u> | <u>5 yıldan uzun (IV)</u> |
|---|----------------------|---|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal borçlar | 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 uvarınca vadeler</u> | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u> | <u>3 aydan kısa (I)</u> | <u>3-12 ay arası (II)</u> | <u>1-5 yıl arası (III)</u> | <u>5 yıldan uzun (IV)</u> |
|-------------------------------------|----------------------|---|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Türev finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Türev nakit girişleri | 300.392 | 300.392 | - | - | - | 300.392 |
| Türev nakit çıkışları | (155.630) | (155.630) | - | - | - | (155.630) |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

| | ABD Doları | Avro |
|----------------|------------|--------|
| 31 Aralık 2014 | 2,3189 | 2,8207 |
| 31 Aralık 2013 | 2,1343 | 2,9365 |

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014

| | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro | GBP |
|---|--|-------------------|-------------------|------------|
| 1. Ticari Alacak | - | - | - | - |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | 23.568.473 | 9.741.165 | 346.937 | 300 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - |
| 3. Diğer | 40.341.259 | 17.396.723 | - | - |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR | 63.909.732 | 27.137.888 | 346.937 | 300 |
| 5. Ticari Alacaklar | - | - | - | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - |
| 7. Diğer | 3.916.230 | 1.688.831 | - | - |
| 8. DURAN VARLIKLAR | 3.916.230 | 1.688.831 | - | - |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR | 67.825.962 | 28.826.719 | 346.937 | 300 |
| 10. Ticari Borçlar | 753.619 | 320.352 | 3.813 | - |
| 11. Finansal Yükümlülükler | 7.893.331 | 452.362 | 2.426.472 | - |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | 657.762 | 162.013 | 100.000 | - |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 9.304.712 | 934.727 | 2.530.285 | - |
| 14. Ticari Borçlar | - | - | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | 144.297.695 | 47.477.988 | 12.125.000 | - |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | 114.558.274 | 47.987.930 | 1.162.500 | - |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 258.855.969 | 95.465.918 | 13.287.500 | - |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 268.160.681 | 96.400.645 | 15.817.785 | - |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b) | - | - | - | - |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı | - | - | - | - |
| 19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı | - | - | - | - |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu | (200.334.719) | (67.573.926) | (15.470.848) | - |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (129.376.172) | (38.509.537) | (14.208.348) | - |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri | - | - | - | - |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - |
| 24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 | - | - | - |
| 19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı | - | - | - |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu | (134.013.193) | (41.258.213) | (15.535.733) |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (120.663.525) | (37.035.012) | (14.173.233) |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri | - | - | - |
| 23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - |
| 24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 | |
|---|--|---|
| | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi |
| <u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u> | | |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | (8.929.976) | 8.929.976 |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| ABD Doları Net Etki | (8.929.976) | 8.929.976 |
| <u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u> | | |
| Avro net varlık / yükümlülüğü | (4.007.749) | 4.007.749 |
| Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| Avro Net Etki | (4.007.749) | 4.007.749 |

Kredi riski

| | 31 Aralık 2013 | |
|---|--|---|
| | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi |
| <u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u> | | |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | (7.904.383) | 7.904.383 |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| ABD Doları Net Etki | (7.904.383) | 7.904.383 |
| <u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u> | | |
| Avro net varlık / yükümlülüğü | (4.161.970) | 4.161.970 |
| Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| Avro Net Etki | (4.161.970) | 4.161.970 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 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 2014 tarihi itibarıyla 122.923 TL azalış veya 125.416 TL artış oluşmaktadır (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).

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 2014 tarihi itibarıyla azalış veya artış oluşmamaktadır. (31 Aralık 2013: azalış veya artış oluşmamaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu

| | <u>31 Aralık 2014</u> | <u>31 Aralık 2013</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Sabit Faizli Finansal Araçlar | | |
| Finansal Varlıklar | | |
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı | | |
| Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar | 13.842.845 | 3.252.090 |
| Bankalardaki vadeli mevduat | 68.741.576 | 74.024.676 |
| Ters repo sözleşmelerinden alacaklar | 14.778 | 18.886 |
| Finansal Yükümlülükler | 120.000.000 | 180.119.000 |
| Değişken Faizli Finansal Araçlar | | |
| Finansal Yükümlülükler | 357.526.885 | 170.453.920 |

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 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: 98.376 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

| | 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 |
|--------------------------------------|---|--|--------------------------|---|------------------|-----|
| 31 Aralık 2014 | | | | | | |
| <u>Finansal varlıklar</u> | | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 68.754.157 | 55.155.120 | - | - | 123.909.277 | 5 |
| Finansal yatırımlar | - | 15.126.664 | - | - | 15.126.664 | 6 |
| Ticari alacaklar | - | - | 38.639.104 | - | 38.639.104 | 8 |
| İlişkili taraflardan alacaklar | - | - | 976.207 | - | 976.207 | 24 |
| Diğer finansal varlıklar | - | - | 797.195 | - | 5.191 | 9 |
| <u>Finansal yükümlülükler</u> | | | | | | |
| Finansal borçlar | - | - | - | 262.410.765 | 262.410.765 | 7 |
| İlişkili taraflara finansal borçlar | - | - | - | 215.116.120 | 215.116.120 | 24 |
| Ticari borçlar | - | - | - | 2.674.206 | 2.674.206 | 8 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | - | - | - | 2.717.592 | 2.717.592 | 24 |
| Diğer borçlar | - | - | - | 36.473.232 | 36.473.232 | 9 |
| 31 Aralık 2013 | | | | | | |
| <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 |

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 2014 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 2014 | 1. Seviye | 2. Seviye | 3. Seviye |
|--|---------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Finansal varlıklar | | | | |
| Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*) | | | | |
| Alım satım amaçlı finansal varlıklar | 70.267.006 | 70.267.006 | - | - |
| Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar | 41.674 | - | 41.674 | - |
| | 70.308.680 | 70.267.006 | 41.674 | - |

| | 31 Aralık 2013 | 1. Seviye | 2. Seviye | 3. Seviye |
|--|---------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Finansal varlıklar | | | | |
| 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 | - |

(*) Finansal yatırımlar devlet tahvilleri özel sektör tahvil ve bonoları hisse senetleri ile nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonlarından oluşmaktadır.

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 | 31 Aralık 2013 |
|--|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (b) | 139.035.941 | 105.278.973 |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (a) | 1.602.337.177 | 1.414.139.064 |
| C İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 500.000 | 287.548 |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| Diğer varlıklar | | 116.886.785 | 148.036.914 |
| D Toplam varlıklar (Aktif toplamı) | III-48.1. Md. 3 / (k) | 1.858.759.903 | 1.667.742.499 |
| E Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | 477.526.885 | 350.572.921 |
| F Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1. Md. 31 | 41.096 | 1.034.780 |
| G Finansal kiralama borçları | III-48.1. Md. 31 | - | - |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| I Özkaynaklar | III-48.1. Md. 31 | 1.210.383.684 | 1.155.065.774 |
| Diğer kaynaklar | | 170.808.237 | 161.069.024 |
| D Toplam kaynaklar | III-48.1. Md. 3 / (k) | 1.858.759.903 | 1.667.742.499 |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | İlgili düzenleme | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
| A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1. Md. 24 / (b) | - | - |
| A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz | III-48.1. Md. 24 / (b) | 68.754.157 | 74.717.735 |
| A3 Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| B2 Atıl tutulan arsa / araziler | III-48.1. Md. 24 / (c) | 29.012.446 | 24.433.155 |
| C1 Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | 237.548 |
| C2 İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28 | 500.000 | 50.000 |
| J Gayrinakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | 25.279.648 | 134.486.771 |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e) | - | - |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 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 2014 | 31 Aralık 2013 | Asgari / Azami oran |
|---|-----------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e) | 0% | 0% | Azami %10 |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (a), (b) | 86% | 85% | Asgari %51 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 8% | 6% | Azami %49 |
| 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | 0% | 0% | Azami %49 |
| 5 Atıl tutulan arsa / araziler | III-48.1. Md. 24 / (c) | 2% | 1% | Azami %20 |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28 | 0% | 0% | Azami %10 |
| 7 Borçlanma sınırı | III-48.1. Md. 31 | 42% | 42% | Azami %500 |
| 8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz | III-48.1. Md. 22 / (e) | 4% | 4% | Azami %10 |