

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren
Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

İçindekiler

Finansal durum tablosu

Gelir tablosu

Kapsamlı gelir tablosu

Özkaynak değişim tablosu

Nakit akışları tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Finansal Durum Tablosu	1-2
Gelir Tablosu.....	3
Kapsamlı Gelir Tablosu.....	4
Özkaynak Değişim Tablosu	5
Nakit Akışları Tablosu	6

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	24
4	Bölgümlere göre raporlama	24
5	Nakit ve nakit benzerleri	28
6	Finansal yatırımlar	29
7	Finansal borçlar	31
8	Ticari alacaklar ve borçlar	32
9	Diğer alacaklar ve borçlar	33
10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	33
11	Stoklar	39
12	Maddi duran varlıklar	40
13	Maddi olmayan duran varlıklar	41
14	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	42
15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	43
16	Diğer varlıklar ve yükümlülükler	44
17	Özkaynaklar	45
18	Satışlar ve satışların maliyeti	47
19	Genel yönetim giderleri	48
20	Niteliklerine göre giderler	48
21	Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler	48
22	Finansal gelirler	49
23	Finansal giderler	49
24	Vergi varlık ve yükümlülükleri	49
25	Hisse başına kazanç	50
26	İlişkili taraf açıklamaları	50
27	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	55
28	Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	65
29	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	67
30	Raporlama döneminden sonraki olaylar	68

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

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

		<i>İncelemeden Geçmemiş</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		249.901.476	237.506.045
Nakit ve nakit benzerleri	5	76.824.881	84.515.508
Finansal yatırımlar	6	12.178.091	8.515.936
Ticari alacaklar	8	21.915.222	16.288.505
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	784	7.191
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	8	21.914.438	16.281.314
Stoklar	11	75.828.852	62.214.847
Diğer alacaklar	9	47.800	8.612
Diğer dönen varlıklar	16	63.106.630	65.962.637
<i>İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	26	791.185	1.238.673
<i>Diğer dönen varlıklar</i>	16	62.315.445	64.723.964
Duran Varlıklar		1.168.308.334	1.152.210.889
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.397.085	1.240.428
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.110.101.140	1.105.763.367
Stoklar	11	19.000.689	17.298.517
Maddi duran varlıklar	12	1.426.426	487.797
Maddi olmayan duran varlıklar	13	147.673	172.502
Finansal yatırımlar	6	231.117	179.764
Ticari alacaklar	8	36.004.204	27.068.514
<i>Diğer ticari alacaklar</i>		36.004.204	27.068.514
TOPLAM VARLIKLAR		1.418.209.810	1.389.716.934

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2013	Yeniden Düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		127.186.794	105.208.031
Finansal borçlar	7	6.322.179	6.523.222
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	26	6.041.821	6.203.197
<i>Diğer finansal borçlar</i>	7	280.358	320.025
Ticari borçlar	8	7.347.574	4.112.902
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	26	696.734	1.467.645
<i>Diğer ticari borçlar</i>	8	6.650.840	2.645.257
Diğer borçlar	9	109.721.299	89.844.510
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	26	16.637.840	431
<i>Diğer borçlar</i>	9	93.083.459	89.844.079
Borç karşılıkları	14	900.606	44.113
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	206.288	121.820
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.688.848	4.561.464
<i>İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler</i>	26	951.437	919.413
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	16	1.737.411	3.642.051
Uzun Vadeli Yükümlülükler		234.457.901	214.626.279
Finansal borçlar	7	129.798.328	129.050.108
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	26	39.363.328	39.920.108
<i>Diğer finansal borçlar</i>	7	90.435.000	89.130.000
Diğer borçlar	9	100.820.293	81.684.814
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	737.750	687.159
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16	3.101.530	3.204.198
ÖZKAYNAKLAR		1.056.565.115	1.069.882.624
Ödenmiş sermaye	17	600.000.000	600.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Hisse senedi ihraç primleri		423.981	423.981
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	19.712.142	16.520.757
Yabancı para çevrim farkları		(309)	(278)
Geçmiş yıllar karları	17	179.600.689	147.383.676
Net dönem karı		16.682.522	65.408.398
TOPLAM KAYNAKLAR		1.418.209.810	1.389.716.934

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Gelir Tablosu

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

		İncelemeden Geçmemiş	Yeniden Düzenlenmiş(*) İncelemeden Geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Mart 2013	1 Ocak – 31 Mart 2012
Sürdürülen Faaliyetler			
Satış gelirleri (net)	18	27.932.174	26.667.419
Satışların maliyeti (-)	18	(9.700.534)	(9.288.528)
Brüt Kar		18.231.640	17.378.891
Genel yönetim giderleri (-)	19	(3.066.256)	(2.393.881)
Diğer faaliyet gelirleri	21	4.247	161.358
Diğer faaliyet giderleri (-)	21	-	-
Faaliyet Karı		15.169.631	15.146.368
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	156.691	86.954
Finansal gelirler	22	7.017.708	9.333.057
Finansal giderler (-)	23	(5.661.508)	(8.608.017)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı		16.682.522	15.958.362
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	24	-	-
Dönem vergi gideri		-	-
Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı		16.682.522	15.958.362
Durdurulan Faaliyetler			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı		-	-
Net Dönem Karı		16.682.522	15.958.362

Net Dönem Karının Dağılımı

Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		16.682.522	15.958.362

Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	25	0,0278	0,0266
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş hisse başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	25	0,0278	0,0266

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>İncelemeden Geçmemiş</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş (*) İncelemeden Geçmemiş</i>
	1 Ocak – 31 Mart 2013	1 Ocak – 31 Mart 2012
Net dönem karı	16.682.522	15.958.362
Diğer kapsamlı gelir	(31)	(227)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	16.682.491	15.958.135

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
 Özkaynak Değişim Tablosu
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Not</i>	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Yabancı para çevrim farkları	Net dönem karı	Geçmiş yıllar karları	Toplam
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	13.554.165	(2.152)	66.953.531	113.396.737	1.034.472.352
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>									
Net dönem karı		-	-	-	-	-	15.958.362	-	15.958.362
Yabancı para çevrim farkları		-	-	-	-	(227)	-	-	(227)
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	(227)	15.958.362	-	15.958.135
Sermaye artırımı									
Geçmiş yıllar karlarına transfer	17	-	-	-	-	-	(66.953.531)	66.953.531	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	17	-	-	-	2.916.592	-	-	(2.916.592)	-
Temettü ödemesi	17	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
31 Mart 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	16.470.757	(2.379)	15.958.362	147.433.676	1.020.430.487
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	16.520.757	(278)	65.408.398	147.383.676	1.069.882.624
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>									
Net dönem karı		-	-	-	-	-	16.682.522	-	16.682.522
Yabancı para çevrim farkları		-	-	-	-	(31)	-	-	(31)
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	(31)	16.682.522	-	16.682.491
Sermaye artırımı									
Geçmiş yıllar karlarına transfer	17	-	-	-	-	-	(65.408.398)	65.408.398	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	17	-	-	-	3.191.385	-	-	(3.191.385)	-
Temettü ödemesi	17	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	19.712.142	(309)	16.682.522	179.600.689	1.056.565.115

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Nakit Akışları Tablosu

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

		<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2013</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş (*) İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2012</i>
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Net dönem karı		16.682.522	15.958.362
Amortisman ve itfa payları	10,12,13	6.205.862	6.435.706
Kıdem tazminatı karşılık gideri	15	55.804	2.292
İzin karşılığı gideri	15	84.468	83.259
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(1.464.394)	(1.575.378)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		(156.691)	(86.954)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	1.177.687	371.877
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (net)	8	(8.669)	(40.657)
Türev işlem karı	23	(51.353)	173.759
Faiz gelirleri	22	(2.245.426)	(2.523.440)
Faiz giderleri	23	1.378.256	1.398.026
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		21.658.066	20.196.852
Ticari alacaklardaki artış		(14.553.738)	(6.038.890)
Diğer alacaklardaki azalış		(39.188)	(10.056)
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış		1.587.939	902.903
Stoklardaki değişim	11	(15.316.177)	31.991.939
Diğer duran varlıklardaki artış		-	-
Ticari ve diğer borçlardaki artış		25.609.530	28.215.589
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		(1.118.787)	(518.387)
Ödenen kıdem tazminatı	15	(5.213)	-
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		17.822.432	74.739.950
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		(3.662.155)	(3.357.142)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,12,13	(11.170.728)	(41.001.630)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık satımları	10,12,13	-	-
Alınan faizler		2.588.159	2.770.069
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(12.244.724)	(41.588.703)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(13.362.590)	(30.000.000)
Finansal borçlardaki artış		(200.069)	(1.200.258)
Ödenen faiz		(631.010)	(1.222.778)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(14.193.669)	(32.423.036)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		1.268.068	99.537
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış) / artış		(7.347.893)	827.748
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		84.029.699	104.950.018
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	5	76.681.806	105.777.766

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine 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) işlem görmektedir.

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 57’dir (31 Aralık 2012: 54).

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

Nest in Globe B.V. (“Nest in Globe”), 7 Temmuz 2011 tarihinde Şirket ve Kayı Holding Anonim Şirketi’nin (“Kayı Holding”) %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek ve bu 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.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 2 Mayıs 2013 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

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

Ancak Tebliğ’de yer alan Geçici Madde 2’ye göre Tebliğ’in 5. maddesinin uygulanmasında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanan UMS/UFRS’den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanır. Bu kapsamda Şirket, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolarını UMS / UFRS’lere uygun olarak hazırlamıştır.

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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan “SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünde kullanılan yöntemler ayrıca 27’inci notta belirtilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 31 Mart 2013 tarihli finansal durum tablosu ile karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosunda, 1 Ocak 2012 tarihli açılış finansal durum tablosunda ve 31 Mart 2013 tarihli gelir tablosu ile karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Mart 2012 tarihli gelir tablolarında TFRS 11 – Müşterek Anlaşmalar standardı düzenlemeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemi yerine özkaynak yöntemiyle konsolidasyon uygulanmıştır. Bu kapsamda karşılaştırmalı olarak sunulan geçmiş tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmiştir.

Konsolidasyon esasları

Müştereken kontrol edilen işletmelerdeki paylar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, 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 müşterek yönetime tabi ortaklıklar, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltulmasını 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.

Kanyon, 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding’in %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Kanyon, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle konsolide edilmiştir.

Nest in Globe, 7 Temmuz 2011 tarihinde Hollanda’da Şirket ve Kayı Holding’in %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Nest in Globe, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle konsolide edilmiştir.

Müşterek yönetime tabi ortaklıkların 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 gelir tablosunda yer almaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

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

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilançosu ve 31 Mart 2012 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait gelir tablosu üzerinde yapılan değişiklikleri özetlemektedir:

	31 Aralık 2012		
	Düzeltilme öncesi raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Dönen Varlıklar	240.045.239	(2.539.194)	237.506.045
Nakit ve nakit benzerleri	85.194.100	(678.592)	84.515.508
Finansal yatırımlar	8.515.936	-	8.515.936
Ticari alacaklar	17.567.381	(1.278.876)	16.288.505
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>11.298</i>	<i>(4.107)</i>	<i>7.191</i>
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	<i>17.556.083</i>	<i>(1.274.769)</i>	<i>16.281.314</i>
Stoklar	62.214.847	-	62.214.847
Diğer alacaklar	139.731	(131.119)	8.612
Diğer dönen varlıklar	66.413.244	(450.607)	65.962.637
Duran Varlıklar	1.151.891.843	319.046	1.152.210.889
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		1.240.428	1.240.428
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.105.763.367	-	1.105.763.367
Maddi duran varlıklar	1.252.023	(764.226)	487.797
Maddi olmayan duran varlıklar	274.406	(101.904)	172.502
Finansal Yatırımlar	179.764	-	179.764
Ticari alacaklar	27.068.514	-	27.068.514
Stoklar	17.298.517	-	17.298.517
Diğer duran varlıklar	31.433	(31.433)	-
Ertelenmiş vergi varlığı	23.819	(23.819)	-
TOPLAM VARLIKLAR	1.391.937.082	(2.220.148)	1.389.716.934

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (devamı)

	31 Aralık 2012		
KAYNAKLAR	Düzeltilme öncesi raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Kısa Vadeli Yükümlülükler	107.213.815	(2.005.784)	105.208.031
Finansal borçlar	6.523.222	-	6.523.222
Ticari borçlar	5.482.029	(1.368.696)	4.113.333
Diğer borçlar	90.077.873	(233.794)	89.844.079
Dönem karı vergi yükümlülüğü	27.889	(27.889)	-
Borç karşılıkları	145.830	(101.717)	44.113
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	231.968	(110.148)	121.820
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.725.004	(163.540)	4.561.464
Uzun Vadeli Yükümlülükler	214.840.643	(214.364)	214.626.279
Finansal borçlar	129.050.108	-	129.050.108
Diğer borçlar	81.817.556	(132.742)	81.684.814
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	768.781	(81.622)	687.159
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	3.204.198	-	3.204.198
ÖZKAYNAKLAR	1.069.882.624	-	1.069.882.624
Ödenmiş sermaye	600.000.000	-	600.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	240.146.090	-	240.146.090
Hisse senedi ihraç primleri	423.981	-	423.981
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.520.757	-	16.520.757
Kur Çevrim Farkları	(278)	-	(278)
Geçmiş yıllar kar/zararları	147.383.676	-	147.383.676
Net dönem karı/zararı	65.408.398	-	65.408.398
TOPLAM KAYNAKLAR	1.391.937.082	(2.220.148)	1.389.716.934

	1 Ocak-31 Mart 2012		
	Düzeltilme öncesi raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Satış gelirleri (net)	31.688.924	(5.021.505)	26.667.419
Satışların maliyeti (-)	(13.804.606)	4.516.078	(9.288.528)
BRÜT KAR/ZARAR	17.884.318	(505.427)	17.378.891
Genel yönetim giderleri (-)	(2.840.731)	446.850	(2.393.881)
Diğer faaliyet gelirleri	184.126	(22.768)	161.358
Diğer faaliyet giderleri (-)	-	-	-
FAALİYET KARI/ZARARI	15.227.713	(81.345)	15.146.368
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	-	86.954	86.954
Finansal gelirler	9.365.569	(32.512)	9.333.057
Finansal giderler (-)	(8.608.732)	715	(8.608.017)
VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	15.984.550	(26.188)	15.958.362
Vergi Gelir/Gideri			
- Dönem vergi gelir/gideri	(32.921)	32.921	-
- Ertelenmiş vergi gelir/gideri	6.733	(6.733)	-
DÖNEM KARI/ZARARI	15.958.362	-	15.958.362

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine 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 Tebliğ XI–29’a uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

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

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

2.4.1. 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Mart 2013 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK’nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi’nin (“UFRYK”) yayımladığı tüm yorumları uygulamıştır.

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

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

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

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

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

Şirket, bu standardın erken uygulanmasını planlamamaktadır ve bu standartla ilgili olarak oluşabilecek etkiler henüz değerlendirilmemiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine 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

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

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine 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)

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3 Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

Amortisman

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

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

Sonraki maliyetler

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

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

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

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

2.5.6 Stoklar

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

2.5.7 Finansal araçlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Şirket'in vadeye kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

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

Krediler ve alacaklar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, raporlama dönemi sonundaki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7 Finansal araçlar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

iii) Türev finansal araçlar

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

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

2.5.8 Netleştirme

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

2.5.9 Borçlanma maliyeti

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.10 Hisse başına kazanç

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.11 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

2.5.12 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.5.13 Devlet teşvik ve yardımları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

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

Kanyon

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

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

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

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

Nest in Globe

Nest in Globe Hollanda mevzuatına göre kurumlar vergisine tabidir.

2.5.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları

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

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.16 Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.5.17 Nakit akışları tablosu

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

2.5.18 Sermaye ve temettüleri

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

2.5.19 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.20 İlişkili taraflar

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

2.5.21 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine 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. Müşterek yönetim konsolidasyonu ile ilgili işlemlere başlanmadan önce, ilgili müşterek yönetime tabi işlemlere ait finansal durum tablosu ve gelir tablosuna ait büyüklükler müşterek yönetime tabi işletmedeki pay kadar dikkate alınarak, Şirket finansal tablolarındaki benzer kalemlerle birlikte toplanır. Bu işlemler sonucunda oluşturulan finansal tablolarda ana ortaklık dışı özkaynak ve ana ortaklık dışı kar / zarar tutarları bulunmaz. Aşağıda müşterek yönetime tabi işletmeler ile ilgili verilen finansal bilgiler bu işletmenin finansal büyüklüklerinin tamamını temsil etmektedir.

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

Kanyon	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Dönen varlıklar	6.518.921	5.703.296
Duran varlıklar	1.842.473	1.842.762
Kısa vadeli borçlar	(5.164.506)	(4.640.883)
Uzun vadeli borçlar	(389.755)	(428.728)
Net varlıklar	2.807.133	2.476.447

Kanyon	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Gelirler	15.828.613	12.703.906
Giderler (-)	(15.497.921)	(12.512.716)

Nest in Globe	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Dönen varlıklar	7.105	11.546
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli borçlar	(408.452)	(395.520)
Uzun vadeli borçlar	-	-
Net varlıklar	(401.347)	(383.974)

Nest in Globe	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Gelirler	-	-
Giderler (-)	(17.312)	(17.284)

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Otel	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Diğer Gayrimenkul	Toplam
31 Mart 2012																
Satış Gelirleri																
Kira Geliri	1.945.995	8.558.889	1.229.183	919.106	108.261	818.091	688.932	344.595	5.029.884	1.304.444	1.131.933	658.943	401.243	1.024.319	-	24.163.818
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.255.298	-	-	-	-	-	2.255.298
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	140.928	-	-	-	-	-	-	77.687	-	-	-	-	-	-	218.615
Diğer Gelirler	-	7.700	-	-	-	-	-	-	21.988	-	-	-	-	-	-	29.688
Satış Gelirleri	1.945.995	8.707.517	1.229.183	919.106	108.261	818.091	688.932	344.595	5.129.559	3.559.742	1.131.933	658.943	401.243	1.024.319	0	26.667.419
Amortisman giderleri	969.735	1.728.485	653.071	287.924	79.536	95.000	81.251	41.791	699.698	786.873	206.508	182.343	179.387	306.829	-	6.298.431
Sigorta giderleri	13.391	216.592	-	10.067	4.991	7.589	3.569	1.966	107.998	73.828	12.708	10.924	6.588	18.331	-	488.542
İşletme giderleri	-	321.447	-	-	156.154	-	-	-	2.403.396	-	-	-	-	-	-	2.880.997
Vergi, resim ve harç giderleri	50.484	190.835	18.981	29.387	2.282	4.616	9.360	5.587	197.146	186.024	47.984	7.990	5.229	9.130	-	765.035
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	371.877	371.877
Konusu kalmayan karşılıklar	(889.090)	-	-	-	(79.536)	-	-	-	-	(606.753)	-	-	-	-	-	(1.575.379)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59.025	59.025
Satışların Maliveti	144.520	2.457.359	672.052	327.378	163.427	107.205	94.180	49.344	3.408.238	439.972	267.200	201.257	191.204	334.290	430.902	9.288.528
Brüt Kar	1.801.475	6.250.158	557.131	591.728	(55.166)	710.886	594.752	295.251	1.721.321	3.119.770	864.733	457.686	210.039	690.029	(430.902)	17.378.891
Sermaye yatırımları	81.505	-	10.402	83	-	-	69.981	-	1.012.671	-	-	-	-	427.004	7.363.787	8.965.433

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Satış gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak 31 Mart 2012
Bölüm gelirleri	27.932.174	26.667.419
Satış gelirleri	27.932.174	26.667.419
Satışların maliyeti	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Bölüm giderleri	9.700.534	9.288.528
Satışların maliyeti	9.700.534	9.288.528
Varlıklar	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Bölüm varlıkları	1.204.930.681	1.185.276.731
Diğer varlıklar	57.919.426	43.357.019
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	155.359.703	161.083.184
Toplam varlıklar	1.418.209.810	1.389.716.934
Yükümlülükler	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Bölüm yükümlülükleri	359.800.051	318.981.218
Diğer yükümlülükler	1.844.644	853.092
Toplam yükümlülükler	361.644.695	319.834.310

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Kasa	88	80
Vadesiz mevduat	521.298	511.566
Vadeli mevduat	74.382.435	83.195.953
Yatırım fonları	1.696.185	698.697
Ters repo işlemlerinden alacaklar	216.715	98.410
Diğer hazır değerler (*)	8.160	10.802
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	76.824.881	84.515.508
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(143.075)	(650.173)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	76.681.806	83.865.335

(*) 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Şirket'in Çınarlı Bahçe ve Ege Perla projeleri kapsamında elde ettiği kredi kartı ödemelerinden oluşmaktadır.

<u>Vadeli Mevduat:</u>			<u>31 Mart 2013</u>
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	%4,50 - %6,95	Nisan 2013	29.917.903
ABD Doları	%2,40-%2,70	Nisan 2013	42.750.230
Avro	%2,55	Nisan 2013	1.714.302
			74.382.435

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

	<u>31 Mart 2013</u>		<u>31 Aralık 2012</u>	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	1.685.182	1.696.185	694.344	698.697
	1.685.182	1.696.185	694.344	698.697

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>		<u>31 Mart 2013</u>	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	6,29	Nisan 2013	216.715
			216.715

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

6 Finansal yatırımlar

	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	12.178.091	8.515.936
	12.178.091	8.515.936

	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Uzun vadeli finansal yatırımlar		
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 26)	231.117	179.764
	231.117	179.764

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler olup, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüşlerdir. Gerçeğe uygun değer 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla BIST'da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6 Finansal yatırımlar (devamı)

31 Mart 2013			
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
Alım satım amaçlı finansal varlıklar			
Devlet tahvili/ Hazine bonosu	610.677	603.981	603.981
Özel sektör tahvil ve bonoları	11.368.713	11.574.110	11.574.110
	-	-	-
	11.979.390	12.178.091	12.178.091
31 Aralık 2012			
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
Alım satım amaçlı finansal varlıklar			
Devlet tahvili/ Hazine bonosu	809.989	824.717	824.717
Özel sektör tahvil ve bonoları	7.394.119	7.565.939	7.565.939
Borsada işlem gören hisse senetleri	126.280	125.280	125.280
	8.330.388	8.515.936	8.515.936

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %5,69 - %14,04 aralığındadır (31 Aralık 2012: %6,12 - %7,69 aralığındadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7 Finansal borçlar

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	6.322.179	6.022.898
Kısa vadeli banka kredileri	-	500.324
	6.322.179	6.523.222
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	129.798.328	129.050.108
	129.798.328	129.050.108
Toplam finansal borçlar	136.120.507	135.573.330

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

31 Mart 2013				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	19.580.469	6.041.821	39.363.328
ABD Doları	Libor + 2,50	50.155.006	280.358	90.435.000
			6.322.179	129.798.328
31 Aralık 2012				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	19.400.000	5.702.873	39.920.108
ABD Doları	Libor + 2,50	50.179.527	320.025	89.130.000
TL	7,75	500.324	500.324	-
			6.523.222	129.050.108

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 25) ve QInvest LLC "QInvest" danışmanlığında Qatar Islamic Bank "QIB" aracılığıyla kullanmıştır. Şirket'in İş Bankası'ndan kullandığı kredilerle ilgili verdiği herhangi bir teminat bulunmamaktadır. Şirket "QInvest" danışmanlığında QIB aracılığıyla temin ettiği 50.000.000 ABD Doları tutarındaki finansmanın teminatıda dahil olmak üzere muhtelif banka garantili borçlanma işlemlerinin teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin etmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin tahsisi kapsamında, Temmuz ayında 161.500.000 ABD Doları tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine 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 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	5.634.247	3.118.031
Alacak senetleri (*)	16.486.873	13.520.840
Alacak senetleri reeskontu (-)	(241.626)	(369.261)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	784	7.191
Şüpheli ticari alacaklar	207.685	216.354
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(207.685)	(216.354)
Diğer	34.944	11.704
	21.915.222	16.288.505
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	6.650.840	2.645.257
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	696.734	1.467.645
	7.347.574	4.112.902

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	36.515.875	27.562.219
Alacak senetleri reeskontu (-)	(511.671)	(493.705)
	36.004.204	27.068.514

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 207.685 TL (31 Aralık 2012: 216.354 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(216.354)	(387.805)
Dönem gideri	(23.955)	(104.913)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	32.624	276.364
Kapanış bakiyesi	(207.685)	(216.354)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer alacaklar</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	47.800	8.612
	47.800	8.612
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	88.077.931	84.776.603
Alınan depozito ve teminatlar	4.987.112	5.049.060
İlişkili taraflara diğer borçlar	16.637.840	431
Diğer borçlar	18.416	18.416
	109.721.299	89.844.510
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	64.830.293	45.694.814
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	35.990.000	35.990.000
	100.820.293	81.684.814

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

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	806.135.712	810.328.532
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	303.965.428	295.434.835
Toplam	1.110.101.140	1.105.763.367

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	<u>31 Mart 2013</u>		<u>31 Aralık 2012</u>	
	<u>Net defter değeri</u>	<u>Gerçeğe uygun değeri</u>	<u>Net defter değeri</u>	<u>Gerçeğe uygun değeri</u>
<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>				
Ankara İş Kule Binası	98.000.000	98.000.000	98.000.000	98.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	256.051.331	495.000.000	257.484.746	495.000.000
Seven Seas Otel	57.148.293	68.500.000	57.766.813	68.500.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	43.195.508	52.000.000	43.473.500	52.000.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	10.500.000	10.500.000	10.500.000	10.500.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	15.833.333	24.900.000	15.928.333	24.900.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.601.572	21.750.000	13.683.189	21.750.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.761.676	13.650.000	6.803.467	13.650.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	103.269.328	346.000.000	103.858.483	346.000.000
Real Hipermarket Binası	43.591.936	79.000.000	43.763.791	79.000.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.743.963	92.000.000	49.752.228	92.000.000
İş Bankası Güneşli Binası	35.186.495	41.000.000	35.392.626	41.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	20.547.001	30.000.000	20.662.538	30.000.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	16.461.732	18.750.000	16.639.430	18.750.000
Antalya Kemer Imperial Otel	36.243.544	43.815.000	36.619.388	43.815.000
Üsküdar Projesi	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000
İzmir Ege Perla Projesi (*)	22.231.088	31.080.965	19.508.200	31.080.965
Kartal Projesi	38.530.586	56.598.000	38.504.066	56.598.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi (**)	5.221.255	5.927.114	4.357.842	5.927.114
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	64.255.196	90.000.000	62.554.341	90.000.000
Tuzla Karma Proje	33.882.092	54.000.000	32.927.338	54.000.000
Taksim Binası	22.755.211	26.370.000	20.493.048	26.370.000
Levent Arsası	1.090.000	1.090.000	1.090.000	1.090.000
Ataşehir Finans Merkezi	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000
Toplam	1.110.101.140	1.815.931.079	1.105.763.367	1.815.931.079

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine 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	Transferler	Değer düşüklüğü / geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Mart 2013 kapanış bakiyesi
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	142.662.146	3.162	-	-	780.239	143.445.547
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.401.026	329.991	-	-	-	340.731.017
Seven Seas Otel	103.887.630	-	-	-	-	103.887.630
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.653.417	10.000	-	-	-	56.663.417
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.040.636	973	-	-	77.401	14.119.010
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.309.980	-	-	-	-	16.309.980
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	121.018.233	108.543	-	-	-	121.126.776
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	61.948.150	-	-	-	606.754	62.554.904
İş Bankası Güneşli Binası	39.038.232	-	-	-	-	39.038.232
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.136.363	1.695	-	-	-	18.138.058
Antalya Kemer Imperial Otel	39.324.251	-	-	-	-	39.324.251
Üsküdar Projesi	21.000.000	-	-	-	-	21.000.000
İzmir Projesi	19.508.200	2.722.888	-	-	-	22.231.088
Kartal Projesi	38.504.066	26.520	-	-	-	38.530.586
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	4.357.842	863.413	-	-	-	5.221.255
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	62.554.341	1.700.855	-	-	-	64.255.196
Tuzla Karma Proje	32.927.338	954.754	-	-	-	33.882.092
Taksim Binası	20.493.048	2.262.164	-	-	-	22.755.212
Levent Arsası	1.090.000	-	-	-	-	1.090.000
Ataşehir Finans Merkezi	95.000.000	1.177.686	-	-	(1.177.686)	95.000.000
Toplam	1.346.568.618	10.162.644	-	-	286.708	1.357.017.970

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine 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 Mart 2013 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	44.662.146	783.401	-	45.445.547
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	82.916.280	1.763.407	-	84.679.687
Seven Seas Oteli	46.120.817	618.520	-	46.739.337
Maslak Petrol Ofisi Binası	13.179.917	287.992	-	13.467.909
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.540.636	78.374	-	3.619.010
İş Bankası Ankara Merkez Binası	3.071.667	95.000	-	3.166.667
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.626.791	81.617	-	2.708.408
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.323.145	41.791	-	1.364.936
Kanyon Alışveriş Merkezi	17.159.750	697.698	-	17.857.448
Real Hipermarket Binası	3.715.816	171.855	-	3.887.671
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	12.195.922	615.018	-	12.810.940
İş Bankası Güneşli Binası	3.645.606	206.131	-	3.851.737
İş Bankası Sirkeci Binası	2.444.962	115.538	-	2.560.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	1.496.933	179.393	-	1.676.326
Antalya Kemer Imperial Otel	2.704.863	375.844	-	3.080.707
Toplam	240.805.251	6.111.579	-	246.916.830
Net Kayıtlı Değer	1.105.763.367	-	-	1.110.101.140

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	138.314.015	184.153	-	-	4.163.978	142.662.146
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.256.988	144.038	-	-	-	340.401.026
Seven Seas Oteli	103.877.228	10.402	-	-	-	103.887.630
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.653.334	83	-	-	-	56.653.417
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.619.099	381.082	-	-	(959.545)	14.040.636
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.240.000	69.980	-	-	-	16.309.980
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	119.052.778	1.965.455	-	-	-	121.018.233
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	59.521.136	-	-	-	2.427.014	61.948.150
İş Bankası Güneşli Binası	39.024.359	13.873	-	-	-	39.038.232
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.136.363	-	-	-	-	18.136.363
Antalya Kemer Imperial Otel	38.773.624	550.627	-	-	-	39.324.251
Üsküdar Projesi	20.200.000	395.828	-	-	404.172	21.000.000
İzmir Ege Perla Projesi	22.745.479	14.061.238	-	(17.298.517)	-	19.508.200
Kartal Projesi	38.153.577	350.489	-	-	-	38.504.066
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.508.158	1.849.684	-	-	-	4.357.842
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	45.037.382	17.516.960	-	-	-	62.554.342
Tuzla Karma Proje	21.633.881	11.293.456	-	-	-	32.927.337
Taksim Binası	15.155.221	5.337.827	-	-	-	20.493.048
Levent Arsası	990.000	7.196	-	-	92.804	1.090.000
Ataşehir Finans Merkezi	-	97.852.710	-	-	(2.852.710)	95.000.000
Toplam	1.208.606.341	151.985.081	-	(17.298.517)	3.275.713	1.346.568.618

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

Şirket'in 31 Mart 2013 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili taraf olmayan iki bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2012 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelerine göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161,5 milyon ABD Doları tutarında T. İş Bankası A.Ş. lehine tesis edilmiş 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 25.364.001 TL (31 Mart 2012: 24.163.818 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 9.700.534 TL'dir (31 Mart 2012: 9.531.887 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (*)	75.828.852	62.214.847
	75.828.852	62.214.847
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (**)	19.000.689	17.298.517
	19.000.689	17.298.517

(*) Şirket, 2011 yılının son çeyreğinde İstanbul ili, Tuzla İlçe'sinde toplam 41.000 m²'lik arsa üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 7 bloktan oluşan 476 konut ile 1 market ve 1 anaokulu yer almakta olup, 2011 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla toplam 414 adet konut için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 88.077.931 TL tutarında avans alınmıştır (Not 9). Projenin tamamlanma tarihi Ağustos 2013 olarak öngörülmektedir.

(**) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili, Konak İlçe'sinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 2 bloktan oluşan 111 adet konut, 65 adet ofis ile bir alışveriş merkezi yer almakta olup, 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla toplam 79 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 64.830.295 TL tutarında avans alınmıştır (Not 9). Projenin tamamlanma tarihi Aralık 2015 olarak öngörülmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	85.950	269.977	1.124.981	1.480.908
Alımlar	-	-	1.003.030	1.003.030
31 Mart 2013 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	2.128.011	2.483.938
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	85.414	169.979	737.718	993.111
Dönem gideri	536	9.217	54.648	64.401
Çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2013 kapanış bakiyesi	85.950	179.196	792.366	1.057.512
1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri	536	99.998	387.262	487.797
31 Mart 2013 itibarıyla net defter değeri	-	90.781	1.335.645	1.426.426
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	85.950	269.977	836.454	1.192.381
Alımlar	-	-	288.527	288.527
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	1.124.981	1.480.908
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	85.414	122.736	621.403	829.553
Dönem gideri	-	47.243	116.315	163.558
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	85.414	169.979	737.718	993.111
1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri	536	147.241	215.051	362.827
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	536	99.998	387.263	487.797

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	1.688.338	1.688.338
Alımlar	5.053	5.053
31 Mart 2013 kapanış bakiyesi	1.693.391	1.693.391
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	1.515.836	1.515.836
Dönem gideri	29.882	29.882
31 Mart 2013 kapanış bakiyesi	1.545.718	1.545.718
1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri	172.502	172.502
31 Mart 2013 itibarıyla net defter değeri	147.673	147.673
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	1.560.293	1.560.293
Alımlar	128.044	128.044
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	1.688.337	1.688.337
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	1.257.015	1.257.015
Dönem gideri	258.820	258.820
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	1.515.835	1.515.835
1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri	303.278	303.278
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	172.502	172.502

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Borç karşılıkları	900.606	44.113
	900.606	44.113
	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar (*)	56.195.235	55.848.070
	56.195.235	55.848.070

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

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	390.110.859	384.486.309
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	13.216.715	11.895.787
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	403.327.574	396.382.096

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 336.009 TL ve 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları tutarında T.İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden ipoteği bulunmaktadır. Söz konusu ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere T. İş Bankası A.Ş.'den 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur.

Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, İş Bankası Sirkeci Binası'na 14.500.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle T. İş Bankası A.Ş. lehine 1.derece ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin 54.000.000 ABD Doları'nın kullanılmasıyla Şirket 50.000.000 ABD Doları tutarında finansman sağlamıştır.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir.

Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla % 1,2'dir.

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 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	98.250.333	106.635.643
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	242.204.548	250.901.376
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	573.380.255	581.648.272
	913.835.136	939.185.291

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	206.288	121.820
	206.288	121.820
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	737.750	687.159
	737.750	687.159

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

31 Mart 2013 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.129,25 TL (31 Aralık 2012: 3.033,98 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %7,73 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,60 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2012: yıllık %5,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %7,73 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,60 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.129,25 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
1 Ocak itibarıyla karşılık	687.159	389.157
Hizmet maliyeti	26.216	91.893
Faiz maliyeti	29.588	34.868
Ödenen tazminatlar	(5.213)	(2.936)
Aktüeryal fark	-	174.177
Dönem sonu itibarıyla karşılık	737.750	687.159

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

<u>Diğer dönen varlıklar</u>	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
İş avansları (*)	42.698.298	46.310.006
Devreden KDV (**)	16.819.906	16.706.169
Gelir tahakkukları	2.607.255	1.674.802
Gelecek aylara ait giderler	938.410	1.239.814
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	42.761	31.846
	63.106.630	65.962.637

<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Ödenecek vergi ve fonlar	1.334.137	3.376.493
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler (Not 26)	951.437	919.414
Gelecek aylara ait gelirler (***)	403.274	265.557
	2.688.848	4.561.464

<u>Diğer uzun vadeli yükümlülükler</u>	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.101.530	3.204.198
	3.101.530	3.204.198

(*) Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki G22B17A1C pafta, 1 ve 2 nolu parseller üzerine yapımı gerçekleştirmekte olduğu Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin inşaat işleri için Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 36.535.740 TL'dir (31 Aralık 2012: 36.008.520). Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki 20 pafta, 1329 parseldeki arsa üzerinde gerçekleştirmekte olduğu Çınarlı Bahçe Tuzla projesinin inşaat işleri için Mesa Mesken Sanayi A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Mesa Mesken Sanayi A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 4.763.766 TL'dir (31 Aralık 2012: 8.040.211 TL).

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

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

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 857.142,85 TL'lik bölümü A grubu ve 599.142.857,15 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların tamamına İş Bankası sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

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

Hisse senedi ihraç primleri

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Yasal yedekler	19.712.142	16.520.757
	19.712.142	16.520.757

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

Geçmiş Yıl Karları

	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Geçmiş yıl karları	179.600.689	147.383.676
	179.600.689	147.383.676

Kar dağıtımı

31 Mart 2013 tarihinde sona eren dönem içinde, 2012 yılı net dağıtılabılır dönem karının birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler ayrıldıktan sonra 30.000.000 TL'nin nakit temettü olarak dağıtılması taahhüt edilmiş ve BIST'da işlem görmeyen payların temettü bedeli 28 Mart 2013 tarihinde, işlem gören payların temettü bedeli ise 1 Nisan 2013 tarihinde ödenmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı (devamı)

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

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

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 Ortaklara kar payı	3.191.385 30.000.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2) Geçmiş yıl karlarına aktarılan (*)	- 32.217.013
Toplam	65.408.398

(*) Söz konusu tutarın 30.000.000 TL'sinin 26 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da 2012 yılı karından ortaklara bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına karar verilmiş olup, raporlama tarihi itibarıyla henüz Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı alınmadığından geçmiş yıl karları hesabına geçici olarak transfer edilmiştir.

Yabancı para çevrim farkları

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

18. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Kira gelirleri	25.364.001	24.163.818
Aidat ve hizmet gelirleri	321.496	218.615
Üst hakkı gelirleri	2.224.959	2.255.298
Diğer gelirler	21.718	29.688
	27.932.174	26.667.419

Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
İşletme giderleri	(2.555.954)	(2.880.997)
Amortisman giderleri	(6.111.579)	(6.298.431)
Vergi, resim ve harç giderleri	(863.877)	(765.035)
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(1.177.686)	(371.877)
Sigorta giderleri	(455.832)	(488.542)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	1.464.394	1.575.379
Diğer	-	(59.025)
	(9.700.534)	(9.288.528)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Personel ücret ve giderleri	(1.952.254)	(1.501.772)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(992.493)	(700.736)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(94.283)	(173.256)
Vergi, resim ve harç giderleri	(27.226)	(18.117)
	(3.066.256)	(2.393.881)

20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
<u>Personel ücret ve giderleri</u>		
Genel yönetim giderleri	(1.952.254)	(1.501.772)
Satışların maliyeti	-	-
	(1.952.254)	(1.501.772)
<u>Amortisman giderleri ve itfa payları</u>		
Satışların maliyeti	(6.111.579)	(6.298.431)
Genel yönetim giderleri	(94.283)	(173.256)
	(6.205.862)	(6.471.687)

21. Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler

31 Mart 2013 ve 31 Mart 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
<u>Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar</u>		
Hurda satış karları	4.109	138.555
Sigorta hasar tazminat gelirleri	-	16.664
Diğer	138	6.139
	4.247	161.358

Şirket'in, 31 Mart 2013 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait diğer faaliyet giderleri bulunmamaktadır (31 Mart 2012: Bulunmamaktadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

22. Finansal gelirler

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Kur farkı geliri	4.664.680	6.675.967
Banka mevduatı faiz gelirleri	1.063.237	1.982.785
Menkul kıymet alım-satım karı	107.602	133.650
Devlet tahvili ve hazine bonosu faiz gelirleri	90.667	501.624
Diğer faiz gelirleri	1.089.097	-
Ters repo faiz gelirleri	2.425	39.031
	7.017.708	9.333.057

23. Finansal giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Kur farkı gideri	(4.333.637)	(7.005.481)
Kredi faiz giderleri	(418.730)	(664.245)
Diğer faiz giderleri	(959.526)	(733.781)
Türev işlem kar / zararı	51.353	(173.759)
Menkul kıymet alım-satım zararı	(968)	(30.751)
	(5.661.508)	(8.608.017)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Hisse başına kazanç

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000
Bedelsiz hisse senetleri	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam)	600.000.000	600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	16.682.522	15.958.362
Hisse başına kazanç	0,0278	0,0266
Seyreltilmiş hisse başına kazanç	0,0278	0,0266

26. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

T. İş Bankası A.Ş.'ndeki bakiyeler	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Vadesiz mevduat	521.298	511.566
Vadeli mevduat	74.382.435	83.195.953
Ters repo işlemlerinden alacaklar	216.715	98.410
B tipi likit fon ve Şemsiye fon	1.696.185	698.697
	76.816.633	84.504.626

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 336.009 TL ve 54.000.000 ABD Doları (31 Aralık 2012: 336.009 TL ve 54.000.000 ABD Doları) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 161.500.000 ABD Doları bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Mart 2013			
	Ticari Alacaklar	Diğer Varlıklar	Ticari Borçlar	Diğer Yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	-	461.155	677.400
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	-	48.804
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	784	-	-	32.735
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	791.185	98.914	27.044
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	-	57.542	22.775
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	19.877
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	19.492
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	16.512
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	14.555
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	-	14.555
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	-	41.830	4.873
Camiş Elektrik Üretim	-	-	-	5.214
Paşabahçe Mağazaları	-	-	-	1.156
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	910	1.086
T. İş Bankası A.Ş.	-	-	5	45.359
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	2.360	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	-	16.637.840
Diğer	-	-	34.018	-
	-	-	-	-
	784	791.185	696.734	17.589.277

	31 Mart 2013	
	Finansal borçlar	
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	6.041.821	39.363.328

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	418.731

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıkları içerisindeki ilişkili taraf bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Mart 2013		31 Aralık 2012	
	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri
T. İş Bankası A.Ş.	6.500.000	6.425.640	2.040.000	2.035.114
İş Finansal Kiralama A.Ş.	180.000	181.428	180.000	181.504
Toplam	6.680.000	6.607.068	2.220.000	2.216.618

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Aralık 2012		
	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler			
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	637.395	573.086
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	73.206
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	49.103
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	633.995	40.567
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	1.437	3.554	37.473
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	29.816
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	29.238
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	24.767
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	21.832
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	18.879
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	7.821
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	174.793	7.309
Camiş Elektrik Üretim	-	-	2.953
Paşabahçe Mağazaları	-	-	1.734
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	1.629
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2.815	-	-
T. İş Bankası A.Ş.	-	3.421	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	245	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.694	484	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	3.461	-
Ortaklara borçlar	-	-	431
Diğer	-	10.542	-
	7.191	1.467.645	919.844

	31 Aralık 2012	
	Finansal borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler		
T. İş Bankası A.Ş.	6.203.197	39.920.108
İlişkili taraflarla olan işlemler		
31 Aralık 2012		
Kredi faiz gideri		
T. İş Bankası A.Ş.		2.559.563

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 231.117 TL (31 Aralık 2012: 179.764 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve gelir tablosunda 51.353 TL (31 Aralık 2012: (527.335) TL) değerinde türev işlem karı bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 31 Mart 2013 tarihinde sona eren dönemde 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için T. İş Bankası A.Ş.'ye 94.500 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Mart 2013				
	Alımlar (*)	Alman faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	1.074.788	4.091.766	-	7.084
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	485.388	-	1.083.065	24.045	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	89.619	-	654.555	9.746	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	-	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	3.402	202.475	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	644.661	-	799.941	2.437	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1.321.952	8.256	956
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	-	24.402	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	74.319	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	2.139	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	5.552	-	3.001	-	10.350
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	146.583	-	3.732
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	14.699	578	0
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	10.632	-	862.801	-	-
Paşabahçe Cam	-	-	522.697	16.368	-
Trakya Cam	-	-	348.161	9.939	-
Soda Sanayi	-	-	382.884	7.277	-
Anadolu Cam	-	-	-	7.277	-
Camiş Elektrik	-	-	137.232	-	-
Camiş Maden	-	-	28.580	2.607	-
Şişecam Sigorta	-	-	-	543	-
softtech yazılım teknolojileri	-	-	-	-	7.895
	1.235.852	1.078.190	10.676.850	113.475	30.017

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Mart 2012				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
İş Bankası	-	2.247.604	3.911.858	-	4.182
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	510.411	-	869.111	31.330	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.549	-	597.756	10.570	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	-	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	277.495	4.390	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	560.988	-	178.079	2.642	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	740.420	8.370	183
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	1.264.615	26.431	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	24.218	330	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	80.426	660	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.674	-	2.155	-	19.475
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	183.847	3.205	6.155
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	134	-	133.798	627	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	12.695	-	13.706	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	103.672	-	847.942	17.751	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	514.148	10.779	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	325.590	6.825	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	376.621	7.893	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	50.904	1.068	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	134.987	2.827	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	28.113	589	-
	1.258.123	2.247.604	10.555.789	136.287	29.995

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.040.793	1.209.408
Kıdem tazminatı karşılığı	279.841	82.441
	1.320.634	1.291.849

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal yatırımlar (***)	Türev araçlar	Diğer (****)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Mart 2013								
Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	784	57.918.642	-	47.800	74.903.733	12.178.091	231.117	1.921.061
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-	-	-	-
- 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	784	57.073.479	-	47.800	74.903.733	12.178.091	231.117	1.921.061
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	845.163	-	-	-	-	-	-
- teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	844.347	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri								
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	207.685	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(207.685)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı								
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)								
- Değer düşüklüğü (-)								
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı								
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar								

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal yatırımlar(***)	Türev araçlar	Diğer (****)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2012								
Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	7.191	16.281.315	-	8.612	83.707.519	8.390.656	179.764	807.909
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.838.091	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.191	15.495.801	-	8.612	83.707.519	8.390.656	179.764	807.909
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	785.514	-	-	-	-	-	-
- teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	770.183	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	216.354	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(216.354)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-

E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar

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

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

(***)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 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2013	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	808.941	-	808.941
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	24.146	-	24.146
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.226	-	6.226
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	5.850	-	5.850
Toplam vadesi geçen alacaklar	845.163	-	845.163
Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	844.347	-	844.347

31 Aralık 2012	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	731.755	-	731.755
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	47.909	-	47.909
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	5.850	-	5.850
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	785.514	-	785.514
Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	770.183	-	770.183

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Mart 2013		31 Aralık 2012	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminat mektupları	827.445	827.445	749.800	749.800
Nakit depozitolar	16.902	16.902	20.383	20.383
	844.347	844.347	770.183	770.183

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

31 Mart 2013

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	7.347.574	7.347.574	7.347.574	-	-	-
Finansal borçlar	136.120.507	146.846.878	616.988	9.227.589	118.855.334	18.146.968
Diğer borçlar	210.541.592	210.541.592	16.637.840	93.083.459	100.820.293	-
Toplam yükümlülük	354.009.673	364.736.044	24.602.402	102.311.048	219.675.627	18.146.968

31 Aralık 2012

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	4.112.902	4.112.902	4.112.902	-	-	-
Finansal borçlar	135.573.330	146.877.752	1.125.785	9.300.008	118.548.707	18.403.790
Diğer borçlar	171.529.324	171.529.324	-	89.844.079	81.684.814	-
Toplam yükümlülük	311.215.556	322.519.978	5.238.687	99.144.087	200.233.521	18.403.790

Şirket ödemelerini sözleşme vadelerine göre gerçekleştirmektedir.

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	<u>ABD Doları</u>	<u>Avro</u>
31 Mart 2013	1,8087	2,3189
31 Aralık 2012	1,7826	2,3517

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Mart 2013

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	44.960.874	23.644.214	946.821
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	85.488.077	47.255.715	7.187
4. DÖNEN VARLIKLAR	130.448.951	70.899.929	954.008
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	130.448.951	70.899.929	954.008
10. Ticari Borçlar	7.733	4.276	-
11. Finansal Yükümlülükler	6.322.180	155.006	2.605.469
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.122.791	139.935	2.100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	11.452.704	299.217	4.705.469
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	129.798.328	50.000.000	16.975.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	67.931.908	35.843.633	1.337.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	197.730.236	85.843.633	18.312.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	209.182.940	86.142.850	23.017.969
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(78.733.989)	(15.242.921)	(22.063.961)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(91.167.367)	(26.515.068)	(18.633.648)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2012

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	41.821.984	22.242.088	924.113
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	73.899.685	41.456.123	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	115.721.668	63.698.211	924.113
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	115.721.668	63.698.211	924.113
10. Ticari Borçlar	631.339	330.358	18.048
11. Finansal Yükümlülükler	6.022.898	179.527	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.317.637	139.935	2.155.117
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	11.971.874	649.820	4.598.165
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	129.050.108	50.000.000	16.975.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	48.758.544	25.627.719	1.307.383
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	177.808.652	75.627.719	18.282.383
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	189.780.526	76.277.539	22.880.548
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(74.058.857)	(12.579.328)	(21.956.435)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(93.882.360)	(28.267.796)	(18.493.935)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Mart 2013

	<u>Yabancı Paranın Değer Kazanması</u>	<u>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(4.795.780)	4.795.780
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(4.795.780)	4.795.780
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.320.956)	4.320.956
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.320.956)	4.320.956

31 Aralık 2012

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Şirket'in 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 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 Mart 2013 tarihi itibarıyla 68.344 TL azalış veya 70.004 TL artış oluşmaktadır. (31 Aralık 2012: Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla devlet tahvillerinin ve hazine bonolarının rayiç değerinde ve dolayısıyla vergi öncesi dönem karı/zararında 68.503 TL azalış veya 70.283 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 Mart 2013 tarihi itibarıyla 168,760 TL azalış veya 163,978 TL artış oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 61.456 TL azalış veya 56.144 TL artış).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı		
Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	12.178.091	8.390.656
Bankalardaki vadeli mevduat	74.382.435	83.195.953
Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	216.715	98.410
Finansal Yükümlülükler	-	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	136.120.507	135.573.330

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

Şirket portföyünde 31 Mart 2013 itibarıyla hisse senedi bulunmadığından meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla BIST Hisse Senedi Piyasası endekslerinde %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda; Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan hisse senetlerinde her hangi bir değişiklik yaşanmayacaktır.(31 Aralık 2012: 1.300 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

28. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

31 Mart 2013	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	74.903.733	1.921.148	-	-	76.824.881	5
Finansal yatırımlar	-	12.178.091	-	-	12.178.091	6
Ticari alacaklar	-	-	21.914.438	-	21.914.438	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	784	-	784	26
Diğer finansal varlıklar	-	-	47.800	-	47.800	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	90.715.359	90.715.359	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	45.405.149	45.405.149	7
Ticari borçlar	-	-	-	6.650.840	6.650.840	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	696.734	696.734	26
Diğer borçlar	-	-	-	210.541.592	210.541.592	9
<u>31 Aralık 2012</u>						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	83.707.519	807.989	-	-	84.515.508	5
Finansal yatırımlar	-	8.515.936	-	-	8.515.936	6
Ticari alacaklar	-	-	16.281.314	-	16.281.314	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	7.191	-	7.191	26
Diğer finansal varlıklar	-	-	8.612	-	8.612	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	89.450.025	89.450.025	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	46.123.305	46.123.305	7
Ticari borçlar	-	-	-	2.645.257	2.645.257	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	1.468.076	1.468.076	26
Diğer borçlar	-	-	-	171.528.893	171.528.893	9

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

28. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

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

Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	31 Mart	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar	2013			
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)	-	-	-	-
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	13.874.276	13.874.276	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	231.117	-	231.117	-
	14.105.393	13.874.276	231.117	-
	31 Aralık	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar	2012			
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)	-	-	-	-
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	9.214.633	9.214.633	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	179.764	-	179.764	-
	9.394.397	9.214.633	179.764	-

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

29. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
A Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	89.002.972	93.031.444
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	1.204.930.681	1.185.276.731
C İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	264.952	264.952
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
Diğer varlıklar		122.879.072	110.168.332
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.417.077.677	1.388.741.459
E Finansal borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	136.120.507	135.573.330
F Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	900.606	44.113
G Finansal kiralama borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	16.637.840	431
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	1.055.432.982	1.068.620.610
Diğer kaynaklar		224.623.582	184.502.975
D Toplam kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	1.417.077.677	1.388.741.459
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	74.903.821	83.707.519
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	22.090.000	22.090.000
C1 Yabancı iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	214.952	214.952
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	50.000	50.000
J Gayrinakdi krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	111.222.523	108.492.196
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

29. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2013	31 Aralık 2012	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	%0	%0	%10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	%85	%85	%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%6	%7	%50
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	%0	%0	%49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	%2	%2	%20
6 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	%0	%0	%10
7 Borçlanma sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	%23	%23	%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%5	%6	%10

30. Raporlama döneminden sonraki olaylar

26 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da 2012 yılı karından ortaklara 30.000.000 TL bedelsiz pay dağıtılmasına karar verilmiş olup, raporlama tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı beklenmektedir.