

**İř Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

30 Eylöl 2013 Tarihinde Sona Eren  
Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi**

İçindekiler

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Kar veya Zarar Tablosu

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Nakit Akış Tablosu

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

## **İÇİNDEKİLER**

## **Sayfa**

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço) .....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu .....	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu .....	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu .....	5
Özet Nakit Akış Tablosu .....	6
<b>Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar</b>	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14
4 Bölümlere göre raporlama	14
5 Nakit ve nakit benzerleri	18
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	19
7 Finansal borçlanmalar	21
8 Ticari alacaklar ve borçlar	22
9 Diğer alacaklar ve borçlar	23
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	23
11 Stoklar	29
12 Maddi duran varlıklar	30
13 Maddi olmayan duran varlıklar	31
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	32
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	33
16 Diğer varlıklar ve yükümlülükler	34
17 Özkaynaklar	35
18 Hasılat ve satışların maliyeti	37
19 Genel yönetim giderleri	38
20 Esas faaliyetlerden diğer gelirler	38
21 Finansman giderleri	38
22 Pay başına kazanç	39
23 İlişkili taraf açıklamaları	39
24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	44
25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	48
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	49

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

	<i>Notlar</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş</i> 30 Eylül 2013	<i>Yeniden düzenlenmiş (*)</i> <i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 31 Aralık 2012
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>309.308.636</b>	<b>237.506.045</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	214.367.266	84.515.508
Finansal yatırımlar	6	11.141.207	8.515.936
Ticari alacaklar	8	26.120.148	16.288.505
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	1.011	7.191
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	26.119.137	16.281.314
Stoklar	11	15.945.082	62.214.847
Diğer alacaklar	9	13.260	8.612
Diğer dönen varlıklar	16	41.721.673	65.962.637
<i>İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	23	255.785	1.238.673
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	16	41.465.888	64.723.964
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.150.710.374</b>	<b>1.152.210.889</b>
Ticari alacaklar	8	34.341.635	27.068.514
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer ticari alacaklar</i>		34.341.635	27.068.514
Türev araçlar	6	349.903	179.764
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.195.975	1.240.428
Stoklar	11	25.364.210	17.298.517
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.088.030.544	1.105.763.367
Maddi duran varlıklar	12	1.320.675	487.797
Maddi olmayan duran varlıklar	13	107.432	172.502
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.460.019.010</b>	<b>1.389.716.934</b>

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

		<i>İncelemeden Geçmemiş</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>157.277.407</b>	<b>105.208.031</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7		500.324
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	109.247.267	6.022.898
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	7.178.024	5.702.873
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer finansal borçlar</i>		102.069.243	320.025
Ticari borçlar	8	20.885.044	4.112.902
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	270.236	1.467.645
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar</i>	8	20.614.808	2.645.257
Diğer borçlar	9	21.664.655	89.844.510
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	23	-	431
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	21.664.655	89.844.079
Kısa vadeli karşılıklar	14-15	3.339.835	165.933
<i>Borç karşılıkları</i>	14	3.147.811	44.113
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin Karşılıklar</i>	15	192.024	121.820
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.140.606	4.561.464
<i>İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler</i>	23	193.186	919.413
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli Yükümlülükler</i>	16	1.947.420	3.642.051
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>171.008.308</b>	<b>214.626.279</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	46.654.090	129.050.108
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	46.654.090	39.920.108
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer finansal Borçlar</i>		-	89.130.000
Diğer borçlar	9	119.974.851	81.684.814
Uzun vadeli karşılıklar	15	840.800	687.159
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin Karşılıklar</i>	15	840.800	687.159
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16	3.538.567	3.204.198
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.131.733.295</b>	<b>1.069.882.624</b>
Ödenmiş sermaye	17	630.000.000	600.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri		423.981	423.981
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	19.712.142	16.520.757
Yabancı para çevirim farkları		2.214	(278)
Geçmiş yıllar karları	17	149.600.689	147.383.676
Net dönem karı		91.848.179	65.408.398
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.460.019.010</b>	<b>1.389.716.934</b>

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>İncelemeden Geçmemiş</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş(*) İncelemeden Geçmemiş</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş(*) İncelemeden Geçmemiş</i>
	<i>Notlar</i>	<i>1 Ocak – 30 Eylül 2013</i>	<i>1 Temmuz – 30 Eylül 2013</i>	<i>1 Ocak – 30 Eylül 2012</i>	<i>1 Temmuz – 30 Eylül 2012</i>
<b>Sürdürülen Faaliyetler</b>					
Hasılat	18	322.639.981	262.828.445	87.518.239	29.023.315
Satışların maliyeti (-)	18	(210.872.999)	(192.144.928)	(28.218.358)	(9.424.125)
<b>Brüt Kar</b>		<b>111.766.982</b>	<b>70.683.517</b>	<b>59.299.881</b>	<b>19.599.190</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(7.927.526)	(2.418.400)	(5.812.248)	(1.761.489)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	28.726.882	14.196.652	14.487.076	4.005.616
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(44)	-	(2)	(2)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>132.566.294</b>	<b>82.461.769</b>	<b>67.974.707</b>	<b>21.843.315</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	435.953	148.880	279.608	82.088
Finansal gelirler		-	-	-	-
Finansman giderleri (-)	21	(41.154.068)	(17.865.123)	(18.640.689)	(6.262.108)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı</b>		<b>91.848.179</b>	<b>64.745.526</b>	<b>49.613.626</b>	<b>15.663.295</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri</b>		-	-	-	-
Dönem vergi gideri		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri		-	-	-	-
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı</b>		<b>91.848.179</b>	<b>64.745.526</b>	<b>49.613.626</b>	<b>15.663.295</b>
<b>Durdurulan Faaliyetler</b>					
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı					
<b>Dönem Karı</b>		<b>91.848.179</b>	<b>64.745.526</b>	<b>49.613.626</b>	<b>15.663.295</b>
<b>Dönem Karının Dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar					
Ana ortaklık payları		<b>91.848.179</b>	<b>64.745.526</b>	<b>49.613.626</b>	<b>15.663.295</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç					
(1 TL nominal hisseye karşılık)	22	0,1458	0,1028	0,0827	0,0261
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş pay başına kazanç					
(1 TL nominal hisseye karşılık)	22	0,1458	0,1028	0,0827	0,0261

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2013</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2013</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş(*) İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2012</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş(*) İncelemeden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2012</i>
<b>Dönem karı</b>				
Diğer kapsamlı gelir	2.492	1.503	451	1.129
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>91.850.671</b>	<b>64.747.029</b>	<b>49.614.077</b>	<b>15.664.424</b>

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Yabancı para çevirim farkları	Birikmiş Karlar		Toplam
							Net dönem karı	Geçmiş yıllar karları	
<b>1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>600.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>13.554.165</b>	<b>(2.152)</b>	<b>66.953.531</b>	<b>113.396.737</b>	<b>1.034.472.352</b>
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>									
Net dönem karı		-	-	-	-	-	49.613.626	-	49.613.626
Yabancı para çevirim farkları						451			451
<b>Kapsamlı gelir toplamı</b>		<b>600.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>13.554.165</b>	<b>(1.701)</b>	<b>116.567.157</b>	<b>113.396.737</b>	<b>1.084.086.429</b>
Sermaye artırımını			-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş yıllar karlarına transfer	17	-	-	-	-	-	(66.953.531)	66.953.531	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	17	-	-	-	2.966.592	-	-	(2.966.592)	-
Temettü ödemesi	17	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
<b>30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>600.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>16.520.757</b>	<b>(1.701)</b>	<b>49.613.626</b>	<b>147.383.676</b>	<b>1.054.086.429</b>
<b>1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>600.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>16.520.757</b>	<b>(278)</b>	<b>65.408.398</b>	<b>147.383.676</b>	<b>1.069.882.624</b>
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>									
Net dönem karı		-	-	-	-	-	91.848.179	-	91.848.179
Yabancı para çevirim farkları						2.492			2.492
<b>Kapsamlı gelir toplamı</b>		<b>600.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>16.520.757</b>	<b>2.214</b>	<b>157.256.577</b>	<b>147.383.676</b>	<b>1.161.733.295</b>
Sermaye artırımını	17	30.000.000	-	-	-	-	-	(30.000.000)	-
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)
<b>30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>630.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>19.712.142</b>	<b>2.214</b>	<b>91.848.179</b>	<b>149.600.689</b>	<b>1.131.733.295</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

## Özet Nakit Akış Tablosu

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

		<i>İncelemeden Geçmemiş</i> 1 Ocak – 30 Eylül 2013	<i>Yeniden Düzenlenmiş (*)</i> <i>İncelemeden Geçmemiş</i> 1 Ocak – 30 Eylül 2012
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>91.848.179</b>	<b>49.613.626</b>
<b><i>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i></b>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	10,12,13	15.272.082	12.769.576
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	158.854	70.426
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	70.204	(1.494)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(4.022.842)	(4.448.755)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		(435.953)	(279.608)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	3.455.554	1.422.523
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı		(24.247.936)	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	31.612	(185.777)
Türev işlem (karı) / zararı	21	(170.139)	349.622
Faiz gelirleri	18	(3.397.244)	(5.378.956)
Faiz giderleri	21	2.188.410	2.579.758
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>80.750.781</b>	<b>56.510.941</b>
<b><i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i></b>			
Ticari alacaklardaki artış		(17.136.376)	(6.998.085)
Diğer alacaklardaki azalış		(4.648)	(96)
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış		18.475.080	75.581
Stoklardaki değişim	11	38.204.072	(18.916.018)
Diğer duran varlıklardaki (artış) / azalış		-	(14.478.133)
Ticari ve diğer borçlardaki artış		(13.117.676)	39.552.073
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		1.017.212	(3.463.347)
Ödenen kıdem tazminatı	15	(5.213)	-
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>108.183.232</b>	<b>52.282.916</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		(2.625.271)	(1.630.942)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,12,13	(90.030.743)	(125.906.091)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satışından elde edilen nakit	18	116.538.900	-
Alınan temettüleri		500.000	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		(17.105)	(68.397)
Alınan faizler		2.998.639	5.623.214
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>27.364.420</b>	<b>(121.482.216)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Temettü ödemesi	17	(30.000.000)	(30.000.000)
Finansal borçlardaki artış		20.677.259	85.375.402
Ödenen faiz		(2.537.642)	(1.111.318)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(11.860.383)</b>	<b>54.264.084</b>
<b>Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>123.687.269</b>	<b>(14.935.216)</b>
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		5.765.883	(172.482)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış</b>		<b>129.453.152</b>	<b>(15.107.698)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		83.865.335	104.947.078
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>213.318.487</b>	<b>89.839.380</b>

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### **1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi'nin, tüm aktif ve pasiflerinin. İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi ("İş Bankası")'dır. Şirket'in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye'dir.

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

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda) ("BIST") işlem görmektedir.

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

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis 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.

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### Uygunluk beyanı

İlişikteki ara dönem finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II, 14.1 No'lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğ'in 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/IFRS”) uygulamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları, 30 Ekim 2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

#### Finansal tabloların hazırlanış şekli

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardı uyarınca hazırlanmıştır.

Ara dönem özet finansal tabloların UMS 34, “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlanması, Şirket Yönetimi'nin muhasebe politikalarının uygulanmasını ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider kalemlerini etkileyecek bir takım değerlendirme, tahmin ve varsayımlar yapmasını gerektirir. Ancak fiili sonuçlar yapılan tahminlerden farklı gerçekleşebilir.

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikalarının uygulanmasında kullanılan Şirket Yönetimi'ne ait tahmin ve varsayımlar 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal tablolarında kullanılanlarla aynıdır.

Ara dönem özet finansal tabloları, yıl sonu finansal tablolarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları uyarınca içermesi gereken açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir.

#### Geçerli ve raporlama para birimi

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

#### Ölçüm esasları

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (UMS/IFRS 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**

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)**

##### Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki 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. 30 Eylül 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 30 Eylül 2013 tarihli kar veya zarar tablosu ile karşılaştırmalı olarak sunulan 30 Eylül 2012 tarihli kar veya zarar 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.

Şirket'in 30 Eylül 2012 itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolarında "Finansman Gelirleri" içerisinde sınıflanan 4.587.373 TL tutarındaki banka mevduat faiz gelirleri, 592.010 TL tutarındaki menkul kıymet alım-satım kar/zararı, 729.206 TL tutarındaki devlet tahvili, hazine bonusu faiz gelirleri ile 62.376 TL tutarındaki ters repo faiz gelirleri ve 5.430 TL tutarındaki diğer gelirler karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Hasılat" içerisinde borçlanma araçları gelirlerine sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2012 itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolarında "Finansman Gelirleri" içerisinde sınıflanan 14.290.019 TL tutarındaki kur farkı gelirleri, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde sınıflandırılmıştır.

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)**

#### 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 azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı’nda 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 dövize bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Yurtdışındaki net yatırımların finansal tablolarının konsolidasyon amaçlı raporlama para birimi olan TL’ye çevrilmesi sonucu oluşan çevrim farkları, yabancı para çevirim farkları olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla 2.214 TL (31 Aralık 2012: (278) TL) tutarındaki yabancı para çevirim karı, Şirket’in, finansal tablolarını fonksiyonel para birimi olan Avro üzerinden hazırlayan Nest in Globe’un konsolidasyonu sonucu oluşmaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu üzerinde yapılan değişiklikleri özetlemektedir:

	31 Aralık 2012		
	Düzeltilme öncesi raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>240.045.239</b>	<b>(2.539.194)</b>	<b>237.506.045</b>
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>İlişkili olmayan taraflardan 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
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>1.151.891.843</b>	<b>319.046</b>	<b>1.152.210.889</b>
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
Türev araçlar	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)	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.391.937.082</b>	<b>(2.220.148)</b>	<b>1.389.716.934</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (devamı)

KAYNAKLAR	31 Aralık 2012		
	Düzeltilme öncesi raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>107.213.815</b>	<b>(2.005.784)</b>	<b>105.208.031</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6.523.222	-	6.523.222
Ticari borçlar	5.482.029	(1.368.696)	4.112.902
Diğer borçlar	90.077.873	(233.794)	89.844.510
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
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>214.840.643</b>	<b>(214.364)</b>	<b>214.626.279</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	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
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>1.069.882.624</b>	<b>-</b>	<b>1.069.882.624</b>
Ödenmiş sermaye	600.000.000	-	600.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	240.146.090	-	240.146.090
Pay senedi ihraç primleri	423.981	-	423.981
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.520.757	-	16.520.757
Yabancı para çevirim Farkları	(278)	-	(278)
Geçmiş yıllar kar/zararları	147.383.676	-	147.383.676
Net dönem karı	65.408.398	-	65.408.398
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.391.937.082</b>	<b>(2.220.148)</b>	<b>1.389.716.934</b>

	1 Ocak-30 Eylül 2012		
	Düzeltilme öncesi raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Hasılat	97.064.113	(9.545.874)	87.518.239
Satışların maliyeti (-)	(42.095.039)	13.876.681	(28.218.358)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>54.969.074</b>	<b>4.330.807</b>	<b>59.299.881</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(7.239.890)	1.427.642	(5.812.248)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	272.038	14.215.038	14.487.076
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(2)	(2)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>48.001.222</b>	<b>19.973.485</b>	<b>67.974.707</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	-	279.608	279.608
Finansal gelirler	20.416.407	(20.416.407)	-
Finansal giderler (-)	(18.710.928)	70.239	(18.640.689)
<b>VERGİ ÖNCESİ KARI</b>	<b>49.706.701</b>	<b>(93.075)</b>	<b>49.613.626</b>
<b>Vergi Gelir/Gideri</b>			
- Dönem vergi gelir/gideri	(103.519)	103.519	-
- Ertelenmiş vergi gelir/gideri	10.445	(10.445)	-
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>49.613.627</b>	<b>-</b>	<b>49.613.626</b>

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar**

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

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

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

### **2.4 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

#### **2.4.1. 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar**

Şirket, 30 Eylül 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. 30 Eylül 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

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

### **2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları**

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



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Müşterek yönetim konsolidasyonu ile ilgili işlemlere başlanmadan önce, ilgili müşterek yönetime tabi işlemlere ait finansal durum tablosu ve kar veya zarar 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:

<b>Kanyon</b>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Dönen varlıklar	7.313.349	5.703.296
Duran varlıklar	1.687.918	1.842.762
Kısa vadeli borçlar	(6.168.676)	(4.640.883)
Uzun vadeli borçlar	(439.257)	(428.728)
<b>Net varlıklar</b>	<b>2.393.334</b>	<b>2.476.447</b>

<b>Kanyon</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2012</b>
Gelirler	45.736.323	39.811.634
Giderler (-)	(44.819.429)	(39.109.042)

<b>Nest in Globe</b>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Dönen varlıklar	5.446	11.546
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli borçlar	(6.832)	(7.136)
Uzun vadeli borçlar	-	-
<b>Net varlıklar</b>	<b>(1.386)</b>	<b>4.410</b>

<b>Nest in Globe</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2012</b>
Gelirler	-	-
Giderler (-)	44.990	(143.378)

### 4. Bölümlere göre raporlama

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

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

**4. Bölümlere göre raporlama (devamı)**

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Otel	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmari ne Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İstanbul Esenyurt (Marmara Park)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadok- ya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Taksim Le Martin	Tuzla Çınarlı bahçe Konutları	Diğer Gayri- menkul	Toplam
<b>30 Eylül 2013</b>																			
<b>Satış Gelirleri</b>																			
Kira Geliri	6.177.935	26.116.287	3.404.485	2.967.533	387.394	2.638.097	2.221.599	1.111.216	19.611.469	3.470.299	-	3.632.242	2.088.539	1.238.979	3.660.265	272.757	-	-	78.999.096
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.948.421	-	-	-	-	-	-	-	6.948.421
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114.509.309	-	-	114.509.309
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	-	64.042.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.496.400	-	-	-	116.538.900
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	392.641	-	-	-	-	-	-	133.701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	526.342
Diğer Gelirler	-	9.682	-	-	-	-	-	-	25.957	-	-	-	-	104.272	-	-	-	-	139.911
<b>Gayrimenkul Gelirleri</b>	<b>6.177.935</b>	<b>26.518.610</b>	<b>67.446.985</b>	<b>2.967.533</b>	<b>387.394</b>	<b>2.638.097</b>	<b>2.221.599</b>	<b>1.111.216</b>	<b>19.771.127</b>	<b>3.470.299</b>	<b>6.948.421</b>	<b>3.632.242</b>	<b>2.088.539</b>	<b>1.343.251</b>	<b>56.156.665</b>	<b>272.757</b>	<b>114.509.309</b>		<b>317.661.979</b>
Amortisman giderleri	2.053.702	4.587.298	1.389.073	689.154	173.283	218.795	197.624	62.644	1.661.954	515.565	1.845.055	302.542	56.181	459.209	706.164	17.492	-	-	14.935.735
Sigorta giderleri	33.235	600.470	35.392	29.083	22.471	20.167	9.434	5.189	295.829	126.552	26.544	34.654	31.108	18.547	40.110	7.775	-	-	1.336.560
İşletme giderleri	3.774	477.612	-	-	192.737	-	-	-	6.369.573	-	-	-	-	-	-	104.150	-	-	7.147.846
Vergi, resim ve harç giderleri	171.235	631.766	664.849	99.653	8.614	15.656	31.748	18.946	669.179	377.009	-	162.759	27.104	17.736	179.773	-	-	-	3.076.027
Yatırım amaçlı gayrimenkul ve konut satış maliyeti	-	-	56.377.740	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.913.224	-	92.582.869	-	184.873.833
Sabit kıymetler değer düşüklüğü Konusu kalmayan karşılıklar	(2.030.270)	-	-	-	(172.311)	-	-	-	-	-	(1.820.260)	-	-	-	-	-	-	-	(4.022.841)
Diğer	58.488	-	-	-	11.480	-	-	-	-	-	-	318	-	-	-	-	-	-	70.286
<b>Satışların Maliveti</b>	<b>290.164</b>	<b>6.297.146</b>	<b>58.467.054</b>	<b>817.890</b>	<b>236.274</b>	<b>254.618</b>	<b>238.806</b>	<b>86.779</b>	<b>8.996.535</b>	<b>1.019.126</b>	<b>51.339</b>	<b>500.273</b>	<b>114.393</b>	<b>495.492</b>	<b>36.839.271</b>	<b>129.417</b>	<b>92.582.869</b>	<b>3.455.553</b>	<b>210.872.999</b>
<b>Brüt Kar Sermaye yatırımları</b>	<b>5.887.771</b>	<b>20.221.464</b>	<b>8.979.931</b>	<b>2.149.643</b>	<b>151.120</b>	<b>2.383.479</b>	<b>1.982.793</b>	<b>1.024.437</b>	<b>10.774.592</b>	<b>2.451.173</b>	<b>6.897.082</b>	<b>3.131.969</b>	<b>1.974.146</b>	<b>847.759</b>	<b>19.317.394</b>	<b>143.340</b>	<b>21.926.440</b>	<b>(3.455.553)</b>	<b>106.788.980</b>
	<b>23.432</b>	<b>617.439</b>	<b>-</b>	<b>41.700</b>	<b>973</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>793.033</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.200</b>	<b>-</b>	<b>1.695</b>	<b>-</b>	<b>3.348.592</b>	<b>3.812.115</b>	<b>88.349.103</b>	<b>96.992.282</b>

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

**4. Bölümlere göre raporlama (devamı)**

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Oteli	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 Esenyurt	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Diğer Gayrimenkul	Toplam
<b>30 Eylül 2012</b>																
<b>Satış Gelirleri</b>																
Kira Geliri	5.868.660	26.093.260	3.625.055	2.759.671	370.387	2.454.272	2.066.796	1.033.785	16.841.950	3.474.729	3.446.078	1.981.495	1.160.899	3.020.881	-	74.197.918
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.738.051	-	-	-	-	-	6.738.051
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	425.563	-	-	-	-	-	-	70.204	-	-	-	-	-	-	495.767
Diğer Gelirler	-	15.563	-	-	-	-	-	-	40.545	-	-	-	-	-	54.000	110.108
<b>Gavrimenkul Gelirleri</b>	<b>5.868.660</b>	<b>26.534.386</b>	<b>3.625.055</b>	<b>2.759.671</b>	<b>370.387</b>	<b>2.454.272</b>	<b>2.066.796</b>	<b>1.033.785</b>	<b>16.952.699</b>	<b>10.212.780</b>	<b>3.446.078</b>	<b>1.981.495</b>	<b>1.160.899</b>	<b>3.020.881</b>	<b>54.000</b>	<b>81.541.844</b>
Amortisman giderleri	2.597.013	5.189.354	1.949.265	864.022	237.301	285.000	244.072	125.374	2.156.315	2.360.620	618.887	346.613	538.166	937.653	-	18.449.655
Sigorta giderleri	40.172	649.775	-	30.201	14.972	22.766	10.708	5.898	315.691	221.485	38.125	32.772	19.763	54.993	-	1.457.321
İşletme giderleri	-	521.650	-	-	583.897	-	-	-	7.135.461	-	-	-	2.760	-	-	8.243.768
Vergi, resim ve harç giderleri	158.843	587.015	625.842	92.456	8.034	14.523	29.450	17.576	620.080	585.306	150.977	25.139	16.451	69.445	-	3.001.137
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.422.522	1.422.522
Konusu kalmayan karşılıklar	(2.495.414)	-	-	-	(133.081)	-	-	-	-	(1.820.261)	-	-	-	-	-	(4.448.756)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.711	92.711
<b>Satışların Maliveti</b>	<b>300.614</b>	<b>6.947.794</b>	<b>2.575.107</b>	<b>986.679</b>	<b>711.123</b>	<b>322.289</b>	<b>284.230</b>	<b>148.848</b>	<b>10.227.547</b>	<b>1.347.150</b>	<b>807.989</b>	<b>404.524</b>	<b>577.140</b>	<b>1.062.091</b>	<b>1.515.233</b>	<b>28.218.358</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>5.568.046</b>	<b>19.586.592</b>	<b>1.049.948</b>	<b>1.772.992</b>	<b>(340.736)</b>	<b>2.131.983</b>	<b>1.782.566</b>	<b>884.937</b>	<b>6.725.152</b>	<b>8.865.630</b>	<b>2.638.089</b>	<b>1.576.971</b>	<b>583.759</b>	<b>1.958.790</b>	<b>(1.461.233)</b>	<b>53.323.486</b>
<b>Sermaye yatırımları</b>	<b>101.599</b>	<b>135.038</b>	<b>10.402</b>	<b>83</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.980</b>	<b>-</b>	<b>1.890.898</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>542.809</b>	<b>147.726.410</b>	<b>150.477.219</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

<b>Hasılat</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2012</b>
Bölüm gelirleri	317.661.979	81.541.844
Dağıtılamayan gelirler	4.978.002	5.976.395
<b>Toplam hasılat</b>	<b>322.639.981</b>	<b>87.518.239</b>

<b>Satışların maliyeti</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2012</b>
Bölüm giderleri	210.872.999	28.218.358
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>210.872.999</b>	<b>28.218.358</b>

<b>Varlıklar</b>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Bölüm varlıkları	1.129.339.836	1.185.276.731
Diğer varlıklar	60.461.783	43.357.019
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	270.217.391	161.083.184
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.460.019.010</b>	<b>1.389.716.934</b>

<b>Yükümlülükler</b>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Bölüm yükümlülükleri	324.105.080	318.981.218
Diğer yükümlülükler	4.180.635	853.092
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>328.285.715</b>	<b>319.834.310</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 5. Nakit ve nakit benzerleri

	<u>30 Eylül 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Kasa	-	80
Vadesiz mevduat	257.361	511.566
Vadeli mevduat	155.379.908	83.195.953
Yatırım fonları	58.546.583	698.697
Ters repo işlemlerinden alacaklar	183.414	98.410
Diğer hazır değerler (*)	-	10.802
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>214.367.266</b>	<b>84.515.508</b>
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(1.048.779)	(650.173)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>213.318.487</b>	<b>83.865.335</b>

(\*) 30 Eylül 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>30 Eylül 2013</u>
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	%9,20-%9,45	Ekim 2013	34.221.288
ABD Doları	%2,95-3,35	Ekim-Kasım 2013	77.336.557
Avro	%2,45 - %3,35	Ekim-Aralık 2013	43.822.063
			<b>155.379.908</b>

<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
			<b>83.195.953</b>

	<u>30 Eylül 2013</u>		<u>31 Aralık 2012</u>	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	58.283.092	58.546.583	694.344	698.697
	<b>58.283.092</b>	<b>58.546.583</b>	<b>694.344</b>	<b>698.697</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>		<u>30 Eylül 2013</u>	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	
TL	%6,69	Ekim 2013	183.414
			<b>183.414</b>

<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
			<b>98.410</b>

### 6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	<u>30 Eylül 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
<b>Kısa vadeli finansal yatırımlar</b>		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	11.141.207	8.515.936
	<b>11.141.207</b>	<b>8.515.936</b>

	<u>30 Eylül 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
<b>Türev Araçlar</b>		
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 23)	349.903	179.764
	<b>349.903</b>	<b>179.764</b>

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

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar (devamı)

<b>30 Eylül 2013</b>			
<b><u>Gerçeğe uygun değer farkı</u></b>			
<b><u>kar/zarara yansıtılan finansal</u></b>		<b><u>Gerçeğe Uygun</u></b>	<b><u>Kayıtlı</u></b>
<b><u>varlıklar</u></b>	<b><u>Maliyet</u></b>	<b><u>Değeri</u></b>	<b><u>Değeri</u></b>
<b><u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u></b>			
Devlet tahvili/ Hazine bonusu	7.267.661	7.154.473	7.154.473
Özel sektör tahvil ve bonoları	3.758.055	3.790.384	3.790.384
Borsada işlem gören hisse senetleri	198.368	196.350	196.350
	<b>11.224.084</b>	<b>11.141.207</b>	<b>11.141.207</b>
<b>31 Aralık 2012</b>			
<b><u>Gerçeğe uygun değer farkı</u></b>			
<b><u>kar/zarara yansıtılan finansal</u></b>		<b><u>Gerçeğe Uygun</u></b>	<b><u>Kayıtlı</u></b>
<b><u>varlıklar</u></b>	<b><u>Maliyet</u></b>	<b><u>Değeri</u></b>	<b><u>Değeri</u></b>
<b><u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u></b>			
Devlet tahvili/ Hazine bonusu	809.989	824.717	824.717
Özel sektör tahvil ve bonoları	7.394.119	7.565.939	7.565.939
Borsada işlem gören hisse senetleri	126.280	125.280	125.280
	<b>8.330.388</b>	<b>8.515.936</b>	<b>8.515.936</b>

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %6,82 - %14,04 aralığındadır (31 Aralık 2012: %6,12 - %7,69 aralığındadır).

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 7. Finansal borçlanmalar

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

	<u>30 Eylül 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
<b><u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u></b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	109.247.267	6.022.898
Kısa vadeli banka kredileri	-	500.324
	<b><u>109.247.267</u></b>	<b><u>6.523.222</u></b>
<b><u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u></b>		
Uzun vadeli banka kredileri	46.654.090	129.050.108
	<b><u>46.654.090</u></b>	<b><u>129.050.108</u></b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b><u>155.901.357</u></b>	<b><u>135.573.330</u></b>

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

			<b>30 Eylül 2013</b>	
<b>Para birimi</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Orijinal döviz tutarı</b>	<b>Kısa vadeli (TL)</b>	<b>Uzun vadeli (TL)</b>
Avro	Euribor+3,50	19.586.710	7.178.024	46.654.090
ABD Doları	Libor + 2,50	50.176.602	102.069.243	-
			<b><u>109.247.267</u></b>	<b><u>46.654.090</u></b>
			<b>31 Aralık 2012</b>	
<b>Para birimi</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Orijinal döviz tutarı</b>	<b>Kısa vadeli (TL)</b>	<b>Uzun vadeli (TL)</b>
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	-
			<b><u>6.523.222</u></b>	<b><u>129.050.108</u></b>

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



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 8. Ticari alacaklar ve borçlar

#### *Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar*

	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	6.036.251	3.118.031
Alacak senetleri (*)	20.014.345	13.520.840
Alacak senetleri reeskontu (-)	(47.651)	(369.261)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	1.011	7.191
Şüpheli ticari alacaklar	247.966	216.354
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(247.966)	(216.354)
Diğer	116.192	11.704
	<b>26.120.148</b>	<b>16.288.505</b>
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	20.614.808	2.645.257
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	270.236	1.467.645
	<b>20.885.044</b>	<b>4.112.902</b>

#### *Uzun vadeli ticari alacaklar*

	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	34.703.559	27.562.219
Alacak senetleri reeskontu (-)	(361.924)	(493.705)
	<b>34.341.635</b>	<b>27.068.514</b>

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

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 247.966 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:

	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(216.354)	(387.805)
Dönem gideri	(95.242)	(104.913)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	63.630	276.364
Kapanış bakiyesi	<b>(247.966)</b>	<b>(216.354)</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer alacaklar</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	13.260	8.612
	<b>13.260</b>	<b>8.612</b>
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	15.763.351	84.776.603
Alınan depozito ve teminatlar	5.882.888	5.049.060
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 23)	-	431
Diğer borçlar	18.416	18.416
	<b>21.664.655</b>	<b>89.844.510</b>
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	83.984.851	45.694.814
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	35.990.000	35.990.000
	<b>119.974.851</b>	<b>81.684.814</b>

(\*) 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 hasılatтан gerçekleştirilecektir.

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	732.448.786	810.328.532
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	355.581.758	295.434.835
<b>Toplam</b>	<b>1.088.030.544</b>	<b>1.105.763.367</b>

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 470.965.704 TL'dir (31 Aralık 2012: 521.290.749 TL).

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	<b>30 Eylül 2013</b>		<b>31 Aralık 2012</b>	
	<b>Net defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>	<b>Net defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
<b><u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u></b>				
Ankara İş Kule Binası	98.000.000	98.000.000	98.000.000	98.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	253.514.887	495.000.000	257.484.746	495.000.000
Seven Seas Oteli	-	-	57.766.813	68.500.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	42.826.046	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	15.709.538	24.900.000	15.928.333	24.900.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.485.565	21.750.000	13.683.189	21.750.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.740.823	13.650.000	6.803.467	13.650.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	102.989.562	346.000.000	103.858.483	346.000.000
Real Hipermarket Binası	43.248.226	79.000.000	43.763.791	79.000.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.727.433	92.000.000	49.752.228	92.000.000
İş Bankası Güneşli Binası	35.094.284	41.000.000	35.392.626	41.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	20.606.357	30.000.000	20.662.538	30.000.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	16.181.916	18.750.000	16.639.430	18.750.000
Antalya Kemer Imperial Otel	-	-	36.619.388	43.815.000
Üsküdar Projesi	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000
İzmir Ege Perla Projesi (*)	33.656.908	34.460.345	19.508.200	31.080.965
Kartal Projesi	39.633.399	56.598.000	38.504.066	56.598.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi (**)	8.169.957	10.631.000	4.357.842	5.927.114
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	95.233.119	122.678.778	62.554.341	90.000.000
Tuzla Karma Proje	61.798.376	82.871.038	32.927.338	54.000.000
Taksim Binası	23.824.148	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 Arsası	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000
<b>Toplam</b>	<b>1.088.030.544</b>	<b>1.773.249.161</b>	<b>1.105.763.367</b>	<b>1.815.931.079</b>

(\*)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

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü / geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	30 Eylül 2013 kapanış bakiyesi
<b>Maliyet</b>					
Ankara İş Kule Binası	142.662.146	23.432	-	2.030.270	144.715.848
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.401.026	617.439	-	-	341.018.465
Seven Seas Oteli	103.887.630	-	(103.887.630)	-	-
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.653.417	41.700	-	-	56.695.117
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.040.636	971	-	172.312	14.213.919
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.309.980	-	-	-	16.309.980
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	121.018.233	793.033	-	-	121.811.266
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	61.948.150	-	-	1.820.260	63.768.410
İş Bankası Güneşli Binası	39.038.232	4.200	-	-	39.042.432
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.136.363	1.695	-	-	18.138.058
Antalya Kemer Imperial Otel	39.324.251	-	(39.324.251)	-	-
Üsküdar Projesi	21.000.000	104.568	-	(104.568)	21.000.000
İzmir Projesi	19.508.200	14.148.708	-	-	33.656.908
Kartal Projesi	38.504.066	1.129.333	-	-	39.633.399
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	4.357.842	3.812.115	-	-	8.169.957
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	62.554.341	32.678.778	-	-	95.233.119
Tuzla Karma Proje	32.927.338	28.871.038	-	-	61.798.376
Taksim Binası	20.493.048	3.348.592	-	-	23.841.640
Levent Arsası	1.090.000	3.868	-	(3.868)	1.090.000
Ataşehir Finans Merkezi Arsası	95.000.000	3.347.118	-	(3.347.118)	95.000.000
<b>Toplam</b>	<b>1.346.568.618</b>	<b>88.926.588</b>	<b>(143.211.881)</b>	<b>567.288</b>	<b>1.292.850.613</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	30 Eylül 2013 kapanış bakiyesi
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
Ankara İş Kule Binası	44.662.146	2.053.702	-	46.715.848
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	82.916.280	4.587.298	-	87.503.578
Seven Seas Oteli	46.120.817	1.389.073	(47.509.890)	-
Maslak Petrol Ofisi Binası	13.179.917	689.154	-	13.869.071
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.540.636	173.283	-	3.713.919
İş Bankası Ankara Merkez Binası	3.071.667	218.795	-	3.290.462
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.626.791	197.624	-	2.824.415
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.323.145	62.644	-	1.385.789
Kanyon Alışveriş Merkezi	17.159.750	1.661.954	-	18.821.704
Real Hipermarket Binası	3.715.816	515.565	-	4.231.381
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	12.195.922	1.845.055	-	14.040.977
İş Bankası Güneşli Binası	3.645.606	302.542	-	3.948.148
İş Bankası Sirkeci Binası	2.444.962	56.181	-	2.501.143
Lykia Lodge Kapadokya Otel	1.496.933	459.209	-	1.956.142
Taksim Projesi	-	17.492	-	17.492
Antalya Kemer Imperial Otel	2.704.863	706.164	(3.411.027)	-
<b>Toplam</b>	<b>240.805.251</b>	<b>14.935.735</b>	<b>(50.920.917)</b>	<b>204.820.069</b>
<b>Net Kayıtlı Değer</b>	<b>1.105.763.367</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.088.030.544</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi
<b>Maliyet</b>						
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 Arsası	-	97.852.710	-	-	(2.852.710)	95.000.000
<b>Toplam</b>	<b>1.208.606.341</b>	<b>151.985.081</b>	<b>-</b>	<b>(17.298.517)</b>	<b>3.275.713</b>	<b>1.346.568.618</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2012 Kapanış bakiyesi
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
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
<b>Toplam</b>	<b>216.330.052</b>	<b>24.475.199</b>	-	<b>240.805.251</b>
<b>Net Kayıtlı Değer</b>	<b>992.276.289</b>	-	-	<b>1.105.763.367</b>

Şirket'in 30 Eylül 2013 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili taraf olmayan iki bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2012 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere ve 2013 yılı Haziran ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, Türkiye SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161,5 milyon ABD Doları tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 78.999.096 TL (30 Eylül 2012: 74.197.918 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 25.999.166 TL'dir (30 Eylül 2012: 28.218.358 TL).

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (*)	15.945.082	62.214.847
	<b>15.945.082</b>	<b>62.214.847</b>
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (**)	25.364.210	17.298.517
	<b>25.364.210</b>	<b>17.298.517</b>

(\*) Şirket, 2011 yılının son çeyreğinde İstanbul ili, Tuzla İlçe'sinde toplam 41.000 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 7 bloktan oluşan 476 konut ile 1 market ve 1 anaokulu yer almakta olup, 2011 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla toplam 426 adet konut için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla 374 adet konut hak sahiplerine teslim edilmiştir. Henüz teslim edilmeyen konutlar için 15.710.295 TL tutarında avans finansal tablolarda yer almaktadır.

(\*\*) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili, Konak İlçe'sinde toplam 18.392 m<sup>2</sup>'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. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla toplam 87 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 83.984.851 TL tutarında avans alınmıştır (Not 9). Projenin tamamlanma tarihi Aralık 2015 olarak öngörülmektedir.



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 12. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b><u>Maliyet değeri</u></b>				
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	85.950	269.977	1.124.981	1.480.908
Alımlar	-	-	1.089.853	1.089.853
<b>30 Eylül 2013 kapanış bakiyesi</b>	<b>85.950</b>	<b>269.977</b>	<b>2.214.834</b>	<b>2.570.761</b>
<b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	85.414	169.979	737.718	993.111
Dönem gideri	536	27.651	228.788	256.975
<b>30 Eylül 2013 kapanış bakiyesi</b>	<b>85.950</b>	<b>197.630</b>	<b>966.506</b>	<b>1.250.086</b>
<b>1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>536</b>	<b>99.998</b>	<b>387.263</b>	<b>487.797</b>
<b>30 Eylül 2013 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>-</b>	<b>72.347</b>	<b>1.248.328</b>	<b>1.320.675</b>
<b><u>Maliyet değeri</u></b>				
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	85.950	269.977	836.454	1.192.381
Alımlar	-	-	288.527	288.527
<b>31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi</b>	<b>85.950</b>	<b>269.977</b>	<b>1.124.981</b>	<b>1.480.908</b>
<b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	85.414	122.736	621.403	829.553
Dönem gideri	-	47.243	116.315	163.558
<b>31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi</b>	<b>85.414</b>	<b>169.979</b>	<b>737.718</b>	<b>993.111</b>
<b>1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>536</b>	<b>147.241</b>	<b>215.051</b>	<b>362.827</b>
<b>31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>536</b>	<b>99.998</b>	<b>387.263</b>	<b>487.797</b>

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<b><u>Maliyet değeri</u></b>		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	1.688.338	1.688.338
Alımlar	14.302	14.302
<b>30 Eylül 2013 kapanış bakiyesi</b>	<b>1.702.640</b>	<b>1.702.640</b>
<b><u>Birikmiş itfa payları</u></b>		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	1.515.836	1.515.836
Dönem gideri	79.372	79.372
<b>30 Eylül 2013 kapanış bakiyesi</b>	<b>1.595.208</b>	<b>1.595.208</b>
<b>1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>172.502</b>	<b>172.502</b>
<b>30 Eylül 2013 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>107.432</b>	<b>107.432</b>
<b><u>Maliyet değeri</u></b>		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	1.560.293	1.560.293
Alımlar	128.044	128.044
<b>31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi</b>	<b>1.688.337</b>	<b>1.688.337</b>
<b><u>Birikmiş itfa payları</u></b>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	1.257.015	1.257.015
Dönem gideri	258.820	258.820
<b>31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi</b>	<b>1.515.835</b>	<b>1.515.835</b>
<b>1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>303.278</b>	<b>303.278</b>
<b>31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>172.502</b>	<b>172.502</b>

Şirket'in 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Borç karşılıkları	3.147.811	44.113
	<b>3.147.811</b>	<b>44.113</b>
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar (*)	124.834.121	55.848.070
	<b>124.834.121</b>	<b>55.848.070</b>

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

Şirket'in 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	438.747.305	384.486.309
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	17.581.000	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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>456.328.305</b>	<b>396.382.096</b>

(\*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 377.205 TL ve 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipoteği bulunmaktadır. Söz konusu ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur.

Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, İş Bankası Sirkeci Binası'na 14.500.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece ipotek tesis edilmiştir. 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 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla % 1,3'tür.

#### Faaliyet kiralamaları

##### Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	111.358.291	106.635.643
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	265.928.734	250.901.376
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	620.707.992	581.648.272
	<b>997.995.017</b>	<b>939.185.291</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	192.024	121.820
	<b>192.024</b>	<b>121.820</b>
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	840.800	687.159
	<b>840.800</b>	<b>687.159</b>

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'ncı 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.

30 Eylül 2013 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.254,44 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, 30 Eylül 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 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.254,44 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
1 Ocak itibarıyla karşılık	687.159	389.157
Hizmet maliyeti	94.806	91.893
Faiz maliyeti	64.048	34.868
Ödenen tazminatlar	(5.213)	(2.936)
Aktüeryal fark	-	174.177
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<b>840.800</b>	<b>687.159</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

<u>Diğer dönen varlıklar</u>	<u>30 Eylül 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
İş avansları (*)	34.023.406	46.310.006
Devreden KDV (**)	2.805.171	16.706.169
Gelir tahakkukları	4.565.011	1.674.802
Gelecek aylara ait giderler (***)	278.836	1.239.814
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	49.249	31.846
	<b>41.721.673</b>	<b>65.962.637</b>

<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>	<u>30 Eylül 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Ödenecek vergi ve fonlar	1.564.796	3.376.493
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler (Not 23)	193.186	919.413
Gelecek aylara ait gelirler (****)	382.624	265.558
	<b>2.140.606</b>	<b>4.561.464</b>

<u>Diğer uzun vadeli yükümlülükler</u>	<u>30 Eylül 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Gelecek yıllara ait gelirler (****)	3.538.567	3.204.198
	<b>3.538.567</b>	<b>3.204.198</b>

(\*) Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki G22B17A1C pafta, 1 ve 2 nolu parseller üzerine yapımı gerçekleştirmekte olduğu Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin inşaat işleri için Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 33.463.877 TL'dir (31 Aralık 2012: 36.008.520 TL). 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. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Mesa Mesken Sanayi A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı bulunmamaktadır. (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.

(\*\*\*) Gelecek aylara ait giderlerin 255.785 TL'si ilişkili taraflara aittir (31 Aralık 2012: 1.238.673 TL).

(\*\*\*\*) 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

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 17. Özkaynaklar

#### Ödenmiş Sermaye

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

<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>30 Eylül 2013</u>		<u>31 Aralık 2012</u>	
	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
İş Bankası	42.23	266.080.192	42.23	253.409.693
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7.11	44.782.874	7.11	42.650.356
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4.77	30.068.312	4.77	28.636.488
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1.33	8.351.594	1.33	7.953.899
Diğer	2.60	16.358.784	2.60	15.579.794
Halka Açık Kısım	41.96	264.358.244	41.96	251.769.770
<b>Tarihi değerle sermaye</b>	<b>100.00</b>	<b>630.000.000</b>	<b>100.00</b>	<b>600.000.000</b>

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 17. Özkaynaklar (devamı)

#### Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 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

30 Eylül 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>30 Eylül 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Yasal yedekler	19.712.142	16.520.757
	<b>19.712.142</b>	<b>16.520.757</b>

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

#### Geçmiş Yıllar Karları

	<u>30 Eylül 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Geçmiş yıllar karları	149.600.689	147.383.676
	<b>149.600.689</b>	<b>147.383.676</b>

#### Kar dağıtımı

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

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği 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

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 17. Özkaynaklar (devamı)

#### Kar dağıtımı (devamı)

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

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

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

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

#### Yabancı para çevirim farkları

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

### 18. Hasılat ve satışların maliyeti

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2012</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2012</b>
Kira gelirleri	78.999.096	27.424.791	74.197.918	25.303.248
Aidat ve hizmet gelirleri	526.342	105.001	495.767	141.791
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	116.538.900	116.538.900	-	-
Konut satış gelirleri	114.509.309	114.509.309	-	-
Üst hakkı gelirleri	6.948.421	2.447.023	6.738.051	2.253.341
Diğer gelirler	139.911	4.422	110.108	11.349
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>	<b>317.661.979</b>	<b>261.029.446</b>	<b>81.541.844</b>	<b>27.709.729</b>
Banka mevduatı faiz gelirleri	2.889.972	1.226.408	4.587.373	968.477
Devlet tahvili ve hazine bonusu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	487.775	284.392	729.206	171.012
Menkul kıymet alım-satım karı	451.916	89.682	592.010	164.410
Ters repo faiz gelirleri	19.497	12.771	62.376	4.257
Diğer faiz gelirleri	1.128.842	185.746	5.430	5.430
<b>Toplam borçlanma araçları gelirleri</b>	<b>4.978.002</b>	<b>1.798.999</b>	<b>5.976.395</b>	<b>1.313.586</b>
<b>Toplam hasılat</b>	<b>322.639.981</b>	<b>262.828.445</b>	<b>87.518.239</b>	<b>29.023.315</b>



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

<b>Satışların maliyeti</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2012</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2012</b>
İşletme giderleri	(7.147.846)	(1.980.926)	(8.243.768)	(2.089.663)
Amortisman giderleri	(14.935.735)	(4.513.470)	(18.449.655)	(6.127.751)
Vergi, resim ve harç giderleri	(3.076.027)	(1.012.902)	(3.001.137)	(793.947)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(92.290.964)	(92.290.964)	-	-
Konut satış maliyeti	(92.582.869)	(92.582.869)	-	-
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(3.455.553)	(612.657)	(1.422.522)	(1.322.296)
Sigorta giderleri	(1.336.560)	(423.427)	(1.457.321)	(482.313)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	4.022.841	1.338.570	4.448.756	1.391.845
Diğer	(70.286)	(66.283)	(92.711)	-
	<b>(210.872.999)</b>	<b>(192.144.928)</b>	<b>(28.218.358)</b>	<b>(9.424.125)</b>

### 19. Genel yönetim giderleri

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2012</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2012</b>
Personel ücret ve giderleri	4.515.965	1.285.071	3.304.369	930.391
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	2.920.301	901.981	1.965.115	688.680
Amortisman giderleri ve itfa payları	336.348	122.211	447.671	123.072
Vergi, resim ve harç giderleri	154.912	109.137	95.093	19.346
	<b>7.927.526</b>	<b>2.418.400</b>	<b>5.812.248</b>	<b>1.761.489</b>

### 20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2012</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2012</b>
Kur farkı geliri	28.711.834	14.188.880	14.290.019	3.983.464
Diğer gelirler	15.048	7.772	197.057	22.152
	<b>28.726.882</b>	<b>14.196.652</b>	<b>14.487.076</b>	<b>4.005.616</b>

### 21. Finansman giderleri

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2012</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2012</b>
Kur farkı gideri	(39.135.797)	(17.519.709)	(15.711.308)	(5.751.797)
Kredi faiz giderleri	(1.445.424)	(513.153)	(1.917.040)	197.615
Diğer faiz giderleri	(742.986)	115.360	(662.719)	(662.719)
Türev işlem kar / zararı, net	170.139	52.379	(349.622)	(45.207)
	<b>(41.154.068)</b>	<b>(17.865.123)</b>	<b>(18.640.689)</b>	<b>(6.262.108)</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 22. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Ocak - 30 Eylül 2012
Dönem başındaki hisse senedi adedi	600.000.000	600.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler (*)	30.000.000	-
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	630.000.000	600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (**)	630.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	91.848.179	49.613.626
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,1458</b>	<b>0,0827</b>
<b>Seyreltilmiş pay başına kazanç</b>	<b>0,1458</b>	<b>0,0827</b>

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

(\*\*) 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam Kuruluş nominal değerinde 630.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

### 23. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Vadesiz mevduat	257.361	511.566
Vadeli mevduat	155.379.908	83.195.953
Ters repo işlemlerinden alacaklar	184.414	98.410
B tipi likit fon ve Şemsiye fon	12.524.432	698.697
	<b>168.346.115</b>	<b>84.504.626</b>

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	30 Eylül 2013			
	Ticari Kısa vadeli	Diğer Kısa vadeli	Ticari Kısa vadeli	Diğer Uzun vadeli
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>				
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	-	83.214	159.801
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	784	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	255.785	53	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	86	-	48.829	18.265
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	-
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	-	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	-	17.645	-
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	-	-	2.768	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-
İş Bankası	-	-	-	15.120
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	925	-	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	2.360	-
Ortaklara borçlar	-	-	192	-
Diğer	-	-	114.391	-
	<b>1.011</b>	<b>255.785</b>	<b>270.236</b>	<b>193.186</b>

	30 Eylül 2013	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>		
İş Bankası	7.178.024	46.654.090
<b>İlişkili taraflarla olan işlemler</b>		
İş Bankası		932.271

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

	30 Eylül 2013		31 Aralık 2012	
	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri
İş Bankası	540.000	540.610	2.040.000	2.035.114
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	180.000	181.504
<b>Toplam</b>	<b>540.000</b>	<b>540.610</b>	<b>2.220.000</b>	<b>2.216.618</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Aralık 2012			
	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.	-		637.395	573.086
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-		-	73.206
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-		-	49.103
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	1.238.673	633.995	40.567
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	1.437		3.554	37.473
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-		-	29.816
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-		-	29.238
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-		-	24.767
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-		-	21.832
Soda Sanayii A.Ş.	-		-	18.879
Camiş Madencilik A.Ş.	-		-	7.821
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-		174.793	7.309
Camiş Elektrik Üretim	-		-	2.953
Paşabahçe Mağazaları	-		-	1.734
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-		-	1.629
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2.815		-	-
İş Bankası	-		3.421	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	245		-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.694		484	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-		3.461	-
Ortaklara borçlar	-		-	431
Diğer	-		10.542	-
	<b>7.191</b>	<b>1.238.673</b>	<b>1.467.645</b>	<b>919.844</b>

	31 Aralık 2012	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>		
İş Bankası	6.203.197	39.920.108
	31 Aralık 2012	
	Kredi faiz gideri	
İş Bankası		2.559.563

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 349.903 TL (31 Aralık 2012: 179.764 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kar veya zarar tablosunda 170.139 TL (30 Eylül 2012: (349.622) TL) değerinde türev işlem karı bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemde 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için İş Bankası'na 94.500 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2013				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	1.776.669	12.831.799	0	13.434
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.439.874	-	3.349.275	51.090	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	120.057	-	1.991.897	29.238	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	6.588	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.083.160	-	661.113	7.310	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	2.503.423	24.767	6.886
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	3.993.298	73.206	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	233.311	0	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	39.338	-	6.958	-	36.500
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	15.336	0	19.473
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	31.894	-	442.971	1.734	3.432
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	28.663	-	44.410	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	2.606.843	49.103	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.579.207	29.816	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.051.886	21.832	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.156.794	21.832	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	414.614	7.821	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	86.349	1.629	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-	144.639
	<b>3.742.986</b>	<b>1.783.257</b>	<b>32.969.484</b>	<b>319.378</b>	<b>224.364</b>

(\*) 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

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2012				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	4.901.260	11.818.537	-	15.525
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.575.622	-	2.642.851	63.420	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	96.085	-	1.844.636	31.709	-
İş Faktoring A.Ş.	-	-	-	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	4.734	850.847	13.169	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.375.745	-	547.729	7.927	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	2.321.622	25.110	2.103
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	3.812.831	79.294	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	72.806	990	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	226.234	1.980	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	107.313	-	6.478	-	43.604
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	560.742	9.616	17.201
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	511	-	386.496	1.880	100.000
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	27.080	-	45.931	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	4.297	-	2.558.228	53.254	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.550.346	32.336	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	981.775	20.475	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.135.653	23.678	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	153.493	3.203	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	407.036	8.482	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	84.771	1.767	-
Softtech Yazılım Teknolojileri	70.000	-	-	-	103.842
	<b>3.256.652</b>	<b>4.905.994</b>	<b>32.009.042</b>	<b>378.290</b>	<b>282.274</b>

(\*) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalımasına 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 yardımcılara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.319.381	1.100.383
Kıdem tazminatı karşılığı	304.875	98.418
	<b>2.624.256</b>	<b>1.198.801</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

#### Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
30 Eylül 2013	2,0342	2,7484
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

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### Kur riski yönetimi (devamı)

30 Eylül 2013

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	121.413.672	38.078.165	15.992.966
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	53.301.137	26.202.506	-
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>174.714.809</b>	<b>64.280.671</b>	<b>15.992.966</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	34.341.635	16.882.133	-
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>34.341.635</b>	<b>16.882.133</b>	-
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>209.056.444</b>	<b>81.162.804</b>	<b>15.992.966</b>
10. Ticari Borçlar	121.813	59.883	-
11. Finansal Yükümlülükler	109.247.268	50.176.602	2.611.710
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.056.296	139.935	2.100.000
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>115.425.377</b>	<b>50.376.420</b>	<b>4.711.710</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	46.654.090	-	16.975.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	87.548.901	41.298.956	1.287.500
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>134.202.991</b>	<b>41.298.956</b>	<b>18.262.500</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>249.628.368</b>	<b>91.675.376</b>	<b>22.974.210</b>
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	(40.571.924)	(10.512.572)	(6.981.244)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(34.609.499)	(12.158.320)	(3.593.744)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 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	-
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>115.721.669</b>	<b>63.698.211</b>	<b>924.113</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>115.721.669</b>	<b>63.698.211</b>	<b>924.113</b>
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
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>11.971.874</b>	<b>649.820</b>	<b>4.598.165</b>
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
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>177.808.652</b>	<b>75.627.719</b>	<b>18.282.383</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>189.780.526</b>	<b>76.277.539</b>	<b>22.880.548</b>
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)	(93.882.361)	(28.267.797)	(18.493.935)
22. Döviz hedge' i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### Kur riski yönetimi (devamı)

##### Kur riskine duyarlılık

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

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

#### 30 Eylül 2013

	<u>Yabancı Paranın</u>	<u>Yabancı Paranın</u>
	<u>Değer Kazanması</u>	<u>Değer Kaybetmesi</u>
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(2.473.245)	2.473.245
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(2.473.245)</b>	<b>2.473.245</b>
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(987.705)	987.705
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(987.705)</b>	<b>987.705</b>

#### Kredi riski

#### 31 Aralık 2012

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

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### **25. Raporlama döneminden sonraki olaylar**

Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("NEF") ile müşterek proje geliştirmek üzere, İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan toplam 130.024,5 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmazın (eski Topkapı fabrikası) KDV hariç 320.000.000 TL bedel karşılığı % 75'i Şirket adına, %25'i NEF adına olmak üzere müştereken satın alınmasına karar verilmiştir.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	225.508.473	93.031.444
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.129.339.836	1.185.276.731
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	282.057	264.952
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		103.974.726	110.168.332
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>1.459.105.092</b>	<b>1.388.741.459</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	155.901.357	135.573.330
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	3.147.811	44.113
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	431
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.130.819.377	1.068.620.610
Diğer kaynaklar		169.236.547	184.502.975
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>1.459.105.092</b>	<b>1.388.741.459</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b> Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	155.637.269	83.707.519
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	22.090.000	22.090.000
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	232.057	214.952
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.000	50.000
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	127.805.004	108.492.196
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	%10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%77	%85	%51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%15	%7	%49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, İştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	%49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%2	%2	%20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	%10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%25	%23	%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%11	%6	%10