

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren
Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	1-2
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11
4 Bölümlere göre raporlama	11
5 Nakit ve nakit benzerleri	15
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	16
7 Finansal borçlanmalar / Leasing İşlemleri	17
8 Ticari alacaklar ve borçlar	18
9 Diğer alacaklar ve borçlar	19
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	19
11 Stoklar	22
12 Maddi duran varlıklar	23
13 Maddi olmayan duran varlıklar	24
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	25
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	26
16 Diğer varlıklar ve yükümlülükler	27
17 Özkaynaklar	28
18 Hasılat ve satışların maliyeti	30
19 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	31
20 Esas faaliyetlerden diğer gelirler	31
21 Finansman giderleri	31
22 Pay başına kazanç	32
23 İlişkili taraf açıklamaları	32
24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	37
25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	41
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	42

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		416.298.423	459.875.342
Nakit ve nakit benzerleri	5	40.656.347	123.908.125
Ticari alacaklar	8	26.552.439	21.820.775
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	568.286	839.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	25.984.153	20.981.670
Diğer alacaklar	9	339.114	3.814.131
Stoklar	11	188.114.724	174.215.106
Peşin ödenmiş giderler	16	54.977.368	43.565.100
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	2.057.297	2.726.125
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	16	52.920.071	40.838.975
Diğer dönen varlıklar	16	105.654.321	92.537.294
Türev araçlar	6	4.110	14.811
Duran Varlıklar		3.939.514.196	3.665.325.237
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.483.100	1.599.475
Stoklar	11	553.753.271	344.641.480
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.357.030.802	3.291.628.689
Maddi duran varlıklar	12	26.838.282	27.036.974
Maddi olmayan duran varlıklar	13	408.741	418.619
TOPLAM VARLIKLAR		4.355.812.619	4.125.200.579

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		544.069.458	556.007.399
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	333.222.980	313.511.518
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	126.081.657	107.653.358
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	7	207.142.323	205.858.160
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	10.194.933	11.360.254
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	23	10.194.933	11.360.254
Ticari borçlar	8	25.985.305	60.226.775
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	1.371.527	2.696.047
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	24.613.778	57.530.728
Diğer borçlar	9	1.506.207	1.472.069
Ertelenmiş gelirler	16	168.513.820	160.060.245
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	23	421.282	662.670
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	168.092.538	159.397.575
Kısa vadeli karşılıklar		1.479.026	286.630
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	316.210	232.898
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	1.162.816	53.732
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.167.187	9.089.908
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.022.996.094	778.558.329
Uzun vadeli borçlanmalar	7	565.748.950	375.591.597
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	515.748.950	375.591.597
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	7	50.000.000	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	8.939.797	10.126.764
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	23	8.939.797	10.126.764
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	411.234.597	355.876.841
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.082.750	973.127
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.082.750	973.127
ÖZKAYNAKLAR		2.788.747.067	2.790.634.851
Ödenmiş sermaye	17	746.000.000	746.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri		423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		21.942.570	21.942.570
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		21.731.787	21.731.787
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		210.783	210.783
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	36.305.282	28.240.772
Geçmiş yıllar karları	17	1.693.596.928	1.197.948.571
Net dönem karı		50.332.216	555.932.867
TOPLAM KAYNAKLAR		4.355.812.619	4.125.200.579

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
	Not	1 Ocak-31 Mart 2016	1 Ocak-31 Mart 2015
Hasılat	18	51.905.267	34.905.666
Satışların maliyeti (-)	18	(4.889.126)	(6.684.291)
Brüt Kar		47.016.141	28.221.375
Genel yönetim giderleri (-)	19	(5.036.542)	(4.860.484)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(2.715.918)	(3.821.412)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	11.969.188	9.543.859
Esas faaliyetlerden giderler (-)	20	--	(4.998.777)
Esas Faaliyet Karı		51.232.869	24.084.561
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		93.694	287.740
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		51.326.563	24.372.301
Finansman giderleri (-)	21	(994.347)	(14.968.703)
Vergi Öncesi Karı		50.332.216	9.403.598
Vergi Gideri		--	--
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		50.332.216	9.403.598
Pay başına kazanç	22	0,0675	0,0126

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş Sınırlı Denetimden düzenlenmiş) Geçmemiş (*)</i>	<i>(Yeniden 1 Ocak-31 Mart 2015</i>
	Not	1 Ocak-31 Mart 2016	1 Ocak-31 Mart 2015
Dönem karı		50.332.216	9.403.598
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	--
<i>Yabancı para çevirim farkları</i>		--	--
Diğer kapsamlı gelir		--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		50.332.216	9.403.598

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler										
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar	
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	680.400.000	240.146.090	423.981	179.250	--	24.677.855	986.306.395	328.433.093	2.260.566.664	
Transferler	--	--	--	--	--	3.562.917	324.870.176	(328.433.093)	--	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	--	9.403.598	9.403.598	
Temettüler	--	--	--	--	--	--	(47.628.000)	--	(47.628.000)	
31 Mart 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17 680.400.000	240.146.090	423.981	179.250	--	28.240.772	1.263.548.571	9.403.598	2.222.342.262	
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	746.000.000	240.146.090	423.981	210.783	21.731.787	28.240.772	1.197.948.571	555.932.867	2.790.634.851	
Transferler	--	--	--	--	--	8.064.510	547.868.357	(555.932.867)	--	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	--	50.332.216	50.332.216	
Temettüler	--	--	--	--	--	--	(52.220.000)	--	(52.220.000)	
31 Mart 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17 746.000.000	240.146.090	423.981	210.783	21.731.787	36.305.282	1.693.596.928	50.332.216	2.788.747.067	

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Nakit Akış Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
		1 Ocak –31 Mart 2016	1 Ocak –31 Mart 2015
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		50.332.216	9.403.598
<i>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13	706.098	128.625
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	109.623	59.856
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	83.312	76.983
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		(93.694)	(287.740)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	97.938	(121.391)
Türev işlem zararı/(karı)	21	10.701	2.638
Faiz gelirleri	18	(1.280.113)	(1.452.065)
Faiz giderleri	21	353.144	1.580.551
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		50.319.225	9.391.055
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artış		(4.829.602)	(12.324.507)
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		3.475.017	(877.359)
Diğer dönen varlıklardaki azalış		(25.189.288)	(2.033.768)
Stoklardaki değişim		(223.011.409)	(28.020.485)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		(32.370.743)	(1.125.286)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		57.888.609	52.812.641
		(173.718.191)	17.822.291
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faizler		1.280.113	1.467.653
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(172.438.078)	19.289.944
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık satımından sağlanan nakit		--	4.039.882
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	10	(65.402.113)	(117.518.545)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	12,13	(143.426)	(36.306)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		116.375	104
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(65.429.164)	(113.514.865)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(52.220.000)	(47.628.000)
Finansal borçlardaki artış		207.516.527	87.997.153
Ödenen faiz		(353.144)	(1.340.391)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		154.943.383	39.028.762
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(82.923.859)	(55.196.159)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		659.994	1.838.658
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(82.263.865)	(53.357.501)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		122.634.388	122.474.196
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	40.370.523	69.116.695

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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) (“BİST”) işlem görmektedir.

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 78’dir (31 Aralık 2015: 76).

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. Ancak 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları 34 (TMS 34) “Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı” uygun olarak hazırlanmıştır.

İşletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34’e uygun olarak tam set veya özet hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikalarının uygulanmasında kullanılan Şirket Yönetimi’ne ait tahmin ve varsayımlar 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal tablolarında kullanılanlarla aynıdır.

Ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gereken açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2015 tarihli finansal tabloları ile birlikte dikkate alınmalıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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)

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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.

Konsolidasyon esasları

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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)

Yabancı para işlemleri

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

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 1 Ocak 2015 tarihinden sonra başlayan dönemler için geçerli olmak üzere UMS 40'da yapılan değişiklik gereği gerçeğe uygun değerlendirme yöntemi uygulandığında inşaat halindeki gayrimenkullerde gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilir.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde aşağıdaki yeniden düzenlemeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır:

31 Mart 2015 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilgili yeniden düzenlemelerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Kar veya Zarar Tablosu			
Satışların maliyeti	(10.298.026)	3.613.735	(6.684.291)
31 Mart 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
Dönem karı	5.789.863	3.613.735	9.403.598
Toplam kapsamlı gelir	5.789.863	3.613.735	9.403.598

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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 tahminlerindeki değişiklik ve hatalar (devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (devamı)

31 Mart 2015 tarihli nakit akış tablosu ile ilgili yeniden düzenlemelerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Nakit Akış Tablosu			
Dönem karı	5.789.863	3.613.735	9.403.598
Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler	4.404.732	(4.276.107)	128.625
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	10.175.805	(784.750)	9.391.055
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit	19.147.041	142.903	19.289.944

2.3 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1. 2016 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Mart 2016 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.3.2. 31 Mart 2016 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.4 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler. SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2016	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2015
Kanyon	50	1.483.100	50	1.599.475
		1.483.100		1.599.475

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

Kanyon	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Dönen varlıklar	8.272.877	8.162.707
Duran varlıklar	2.298.886	2.299.608
Kısa vadeli borçlar	(5.597.587)	(6.058.374)
Uzun vadeli borçlar	(2.007.976)	(1.626.058)
Net varlıklar	2.966.200	2.777.883

Kanyon	1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2015
Gelirler	10.864.865	18.012.514
Giderler (-)	(10.677.477)	(17.437.034)

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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	Maslak Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermerke t Binası	Marmarapark	İş Bankası Güneşli Binası	İş Bankası Sirkeci Binası	Kapadok ya Lodge Otel	Ofis LaMartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Diğer Gayrimen kuller	Toplam
31 Mart 2016																		
<u>Satış Gelirleri</u>																		
Kira Geliri	1.812.224	12.998.733	1.211.232	214.693	1.006.189	846.476	424.835	8.803.046	1.677.585	--	--	1.009.706	300.000	498.860	20.618	15.375.000	--	46.199.197
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3.661.295	--	--	--	--	--	--	--	3.661.295
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	165.616	--	--	--	--	--	48.957	--	--	--	--	--	1.313	--	--	--	215.886
Diğer Gelirler	--	7.169	--	--	--	--	--	13.742	--	--	--	--	--	--	--	44.687	--	65.598
Gayrimenkul Gelirleri	1.812.224	13.171.518	1.211.232	214.693	1.006.189	846.476	424.835	8.865.745	1.677.585	3.661.295	--	1.009.706	300.000	500.173	20.618	15.419.687	--	50.141.976
Sigorta giderleri	13.567	236.697	6.434	6.898	4.929	2.197	1.536	118.053	38.172	--	--	2.244	50.671	19.351	236	--	--	500.985
İşletme giderleri	21.051	140.695	--	--	--	--	--	2.968.691	--	--	--	--	--	100.779	16.378	--	--	3.247.594
Vergi, resim ve harç giderleri	68.251	395.168	40.962	5.652	7.722	12.178	7.179	438.623	95.519	--	--	17.065	8.180	23.566	--	248	--	1.120.313
Diğer Giderler	--	--	--	--	--	19.118	--	--	--	--	--	--	1.116	--	--	--	--	20.234
Satışların Maliveti	102.869	772.560	47.396	12.550	12.651	33.493	8.715	3.525.367	133.691	--	--	19.309	59.967	143.696	16.614	248	--	4.889.126
Brüt Kar	1.709.355	12.398.958	1.163.836	202.143	993.538	812.983	416.120	5.340.378	1.543.894	3.661.295	--	990.397	240.033	356.477	4.004	15.419.439	--	45.252.850
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																		
Sermaye yatırımları	--	89.076	9.146	--	--	--	--	126.761	--	--	--	--	27.419	--	--	33.219.300	31.930.411	65.402.113

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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	Maslak Binası	Mallmarine Aışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Aışveriş Merkezi	Real Hipermerke t Binası	Marmarapa rk	İş Bankası Güneşli Binası	İş Bankası Sirkeci Binası	Kapadok ya Lodge Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Tuzla Çınarlı bahçe	Zeytinbur nu Arsası	Diğer Gayrimenku ller	Toplam
31 Mart 2015																		
<u>Satış Gelirleri</u>																		
Kira Geliri	2.151.276	11.066.222	1.137.955	138.129	945.000	795.000	399.000	7.407.330	1.410.209	--	1.620.036	948.676	228.353	458.787	6.300	--	--	28.712.273
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3.014.748	--	--	--	--	--	--	--	3.014.748
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	709.938	--	--	709.938
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	176.477	--	--	--	--	--	57.525	--	--	--	--	--	1.484	--	--	--	235.486
Diğer Gelirler	--	9.332	--	--	--	--	--	7.295	--	--	--	--	--	--	--	--	--	16.627
Gayrimenku l Gelirleri	2.151.276	11.252.031	1.137.955	138.129	945.000	795.000	399.000	7.472.150	1.410.209	3.014.748	1.620.036	948.676	228.353	460.271	716.238	--	--	32.689.072
Sigorta giderleri	12.177	291.243	9.274	6.567	4.779	2.092	1.475	109.521	47.916	--	9.889	15.249	6.096	4.449	1.564	--	--	522.291
İşletme giderleri	18.305	141.494	--	--	--	--	--	3.749.954	--	--	--	--	--	94.818	37.697	--	--	4.042.268
Vergi, resim ve harç giderleri	113.719	389.518	39.850	5.498	7.512	11.847	6.984	426.703	92.926	--	66.387	16.602	7.958	23.568	--	--	--	1.209.072
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	686.656	--	--	686.656
Diğer Giderler	--	114.982	20.000	--	53.351	--	--	16.675	--	--	--	--	5.932	13.064	--	--	--	224.004
Satışların Maliyeti	144.201	937.237	69.124	12.065	65.642	13.939	8.459	4.302.853	140.842	--	76.276	31.851	19.986	135.899	725.917	--	--	6.684.291
Brüt Kar	2.007.075	10.314.794	1.068.931	126.064	879.358	781.061	390.541	3.169.297	1.269.367	3.014.748	1.543.760	916.825	208.367	324.372	-9.679	--	--	26.004.781
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																		
Sermave yatırımları	--	3.450	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.068.723	142.138.266	146.210.439

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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**

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
Bölüm gelirleri	50.141.976	32.689.072
Dağıtılamayan gelirler	1.763.291	2.216.594
Toplam hasılat	51.905.267	34.905.666

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
Bölüm giderleri	4.889.126	6.684.291
Toplam satışların maliyeti	4.889.126	6.684.291

Varlıklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Bölüm varlıkları	4.098.898.797	3.810.485.275
Diğer varlıklar	26.552.439	21.820.775
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	230.361.383	292.894.529
Toplam varlıklar	4.355.812.619	4.125.200.579

Varlıklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Bölüm yükümlülükleri	1.394.483.749	1.171.773.657
Diğer yükümlülükler	172.581.803	162.792.071
Toplam yükümlülükler	1.567.065.552	1.334.565.728

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz mevduat	1.162.246	1.445.587
Vadeli mevduat	23.293.346	92.200.051
Yatırım fonları	15.505.918	29.627.903
Ters repo işlemlerinden alacaklar	1.228	8.309
Diğer hazır değerler	693.609	626.275
	40.656.347	123.908.125
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(285.824)	(1.273.737)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	40.370.523	122.634.388
<u>Vadeli Mevduat:</u>	31 Mart 2016	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>
ABD Doları	%0,40	Nisan 2016
		23.293.346
		23.293.346
<u>Vadeli Mevduat:</u>	31 Aralık 2015	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>
ABD Doları	%0,30-1,90	Ocak 2016
TL	%9,45	Ocak 2016
		80.196.944
		12.003.107
		92.200.051
	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
	Gerçeğe Uygun Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
	Maliyet	Maliyet
Yatırım fonları	15.221.876 15.505.918	28.398.904 29.627.903
	15.221.876 15.505.918	28.398.904 29.627.903
<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>	-	31 Mart 2016
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>
TL	9,59%	Nisan 2016
		1.228
		1.228
<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>	-	31 Aralık 2015
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>
TL	10,05%	Ocak 2016
		8.309
		8.309

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Türev araçlar		
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	4.110	14.811
	4.110	14.811

Şirketin 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

7. Finansal borçlanmalar / Finansal kiralama işlemleri borçları

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	127.318.782	107.653.358
Çıkarılmış tahviller	205.904.198	205.858.160
	333.222.980	313.511.518

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	565.748.950	375.591.597
	565.748.950	375.591.597

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	10.194.933	11.360.254
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	8.939.797	10.126.764
	19.134.730	21.487.018

Toplam finansal borçlanmalar	918.106.660	710.590.133
-------------------------------------	--------------------	--------------------

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2016				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	12.232.150	8.123.392	31.118.570
ABD Doları	Libor + 4,25	72.266.273	29.755.139	175.004.120
TL	11,75-14,50	449.066.512	89.440.251	359.626.260
			127.318.782	565.748.950

31 Aralık 2015				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	12.126.314	7.709.854	30.822.720
ABD Doları	Libor + 4,25	71.413.192	28.053.939	179.587.061
TL	11,75-11,90	237.071.382	71.889.565	165.181.816
			107.653.358	375.591.597

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar / Finansal kiralama işlemleri (devamı)

31 Mart 2016 itibarıyla finansal kiralama işlemleri detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2016				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	11,10	10.194.933	10.194.933	--
TL	11,30-12,85	8.939.797	--	8.939.797
			10.194.933	8.939.797

Şirket, kullandığı kredilerin bir bölümünü ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 23) kullanmıştır. Şirket muhtelif banka garantili borçlanma işlemlerinin teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160.000.000 ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin etmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin tahsisi kapsamında, 161.500.000 ABD Doları tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

Şirket Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 100.000.000 TL'si geri ödenmiş olup 31 Mart 2016 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 80.000.000 TL'dir.

Şirket, 29.01.2016 tarihi itibarıyla hak edişlerin finansmanının karşılanması amacıyla Ziraat Bankası'ndan 50.000.000 TL kredi kullanmıştır. Söz konusu kredinin 2016 yılı içinde herhangi bir anapara ödemesi bulunmamaktadır.

Şirket, 29.01.2016 tarihi itibarıyla Alarko Arsasının finanse edilmesi amacıyla T.İş Bankası A.Ş.'den 150.000.000 TL kredi kullanmıştır. Söz konusu kredinin 2018 yılına kadar anapara ödemesi bulunmamaktadır. Krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde 250.000.000 TL tutarında T.İş Bankası A.Ş. lehine 1.dereceden ipotek tesis edilmiştir.

İhraç edilen tahviller

31 Mart 2016				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY41617	100.000.000	10 Nisan 2014	7 Nisan 2016	102.988.788
TRISGY71614	100.000.000	11 Temmuz 2014	8 Temmuz 2016	102.915.410
				205.904.198

31 Aralık 2015				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY41617	100.000.000	10 Nisan 2014	7 Nisan 2016	102.979.489
TRISGY71614	100.000.000	11 Temmuz 2014	8 Temmuz 2016	102.878.671
				205.858.160

Şirket 200.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde sırasıyla 8 Nisan 2014 tarihinde ve 9 Temmuz 2014 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi aracılığıyla nitelikli yatırımcılara 100.000.000 TL nominal değerli toplam 200.000.000 TL, 2 yıl vadeli, değişken faizli, 3 ayda bir kupon ödemeli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Değişken faizli olan tahvilin fiyatına baz teşkil edecek "Gösterge Yıllık

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Bileşik Faiz" oranı, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından ihraç edilmiş "gösterge devlet iç borçlanma senedi"nin (Benchmark) son üç iş gününde Borsa İstanbul Anonim Şirketi Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan ağırlıklı ortalama yıllık bileşik faizlerinin ortalaması olarak hesaplanmaktadır.

TRISISGY41617 ISIN kodlu tahvilin aynı zamanda itfa tarihi olan 7 Nisan 2016' da gerçekleşecek sekizinci kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %3,21 olarak belirlenmiştir. TRISISGY71614 ISIN kodlu tahvilin 8 Nisan 2016 tarihinde gerçekleşecek yedinci kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %3,17 olarak belirlenmiştir.

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar:		
Alacak senetleri (*)	789.905	358.462
Alacak senetleri reeskontu (-)	(9.395)	(9.323)
Gelir tahakkukları	17.328.445	15.788.258
Müşterilerden alacaklar	4.969.370	1.938.445
Şüpheli ticari alacaklar	657.209	755.147
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(657.209)	(755.147)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	568.286	839.105
Diğer	2.905.828	2.905.828
	26.552.439	21.820.775
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	24.613.778	57.530.728
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	1.371.527	2.696.047
	25.985.305	60.226.775

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 657.209 TL (31 Aralık 2015: 755.147 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[CGI]:

	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(755.147)	(719.857)
Dönem gideri	(44.843)	(174.197)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	142.781	52.806
Kapanış bakiyesi	(657.209)	(841.248)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	339.114	3.814.131
	339.114	3.814.131
	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	1.487.792	1.453.653
Diğer borçlar	18.415	18.416
	1.506.207	1.472.069
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	35.990.000	35.990.000
	35.990.000	35.990.000

(*) 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 220.813 TL Ataşehir Belediyesi ve 98.412 TL Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmasından alacak bulunmaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 3.116.975 TL tutarında birlikte proje geliştirilen firma olan Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirket'inden alacak bulunmaktadır.

(**) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2015: 35.990.000 TL), mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatlardan gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.776.076.661	1.775.824.259
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.580.954.141	1.515.804.430
Toplam	3.357.030.802	3.291.628.689

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.010.690.028 TL'dir (31 Aralık 2015: 982.815.210 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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 2016 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	Amortisman Gideri	Transferler	31 Mart 2016 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
Ankara İş Kule Binası	118.000.000	--	--	--	--	--	118.000.000
Marmarapark	130.000.000	--	--	--	--	--	130.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	673.838.909	89.076	--	--	--	--	673.927.985
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	34.930.000	--	--	--	--	--	34.930.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	40.260.000	--	--	--	--	--	40.260.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	19.585.000	--	--	--	--	--	19.585.000
Kapadokya Lodge Otel	22.890.000	27.419	--	--	--	--	22.917.419
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.263.850	--	--	--	--	--	11.263.850
Maslak Binası	94.031.500	9.146	--	--	--	--	94.040.646
Real Hipermarket Binası	95.000.000	--	--	--	--	--	95.000.000
Ofis Lamartine	46.535.000	--	--	--	--	--	46.535.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.490.000	--	--	--	--	--	2.490.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	440.000.000	126.761	--	--	--	--	440.126.761
İş Bankası Sirkeci Binası	47.000.000	--	--	--	--	--	47.000.000
	1.775.824.259	252.402	--	--	--	--	-- 1.776.076.661
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
İzmir Projesi	210.393.969	10.026.118	--	--	--	--	220.420.087
İstanbul Finans Merkezi Arsası	138.145.000	5.376.509	--	--	--	--	143.521.509
Kartal Projesi (*)	102.326.542	13.996.611	--	--	--	--	116.323.153
Levent Arsası	3.998.919	--	--	--	--	--	3.998.919
Tuzla Karma Proje	270.075.000	2.529.138	--	--	--	--	272.604.138
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	760.385.000	33.219.300	--	--	--	--	793.604.300
Üsküdar Arsası	30.480.000	2.035	--	--	--	--	30.482.035
	1.515.804.430	65.149.711	--	--	--	--	-- 1.580.954.141
Toplam	3.291.628.689	65.402.113	--	--	--	--	-- 3.357.030.802

(*) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla toplam 497 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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 2015 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	Amortisman Gideri	Transferler	31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
Ankara İş Kule Binası	107.300.000	--	--	10.700.000	--	--	118.000.000
Marmarapark	106.600.000	--	--	23.400.000	--	--	130.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	580.524.579	146.325	(10.835)	93.178.840	--	--	673.838.909
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi 10. ve 11. Katlar (***)	4.649.210	2.557	--	--	(84.569)	(4.567.198)	--
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	29.500.000	--	--	5.430.000	--	--	34.930.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	31.590.000	--	--	8.670.000	--	--	40.260.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	17.200.000	--	--	2.385.000	--	--	19.585.000
İş Bankası Güneşli Binası	46.600.000	--	(46.600.000)	--	--	--	--
Kapadokya Lodge Otel	21.505.000	348.453	--	1.036.547	--	--	22.890.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	10.142.650	--	--	1.121.200	--	--	11.263.850
Maslak Binası	82.248.600	82.007	--	11.700.893	--	--	94.031.500
Real Hipermarket Binası	81.000.000	--	--	14.000.000	--	--	95.000.000
Ofis Lamartine	44.295.000	--	--	2.240.000	--	--	46.535.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.246.000	44.215	--	199.785	--	--	2.490.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	390.000.000	666.979	--	49.333.021	--	--	440.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	37.200.000	261.332	--	9.538.668	--	--	47.000.000
	1.592.601.039	1.551.868	(46.610.835)	232.933.954	(84.569)	(4.567.198)	1.775.824.259
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
İzmir Ege Perla	80.455.340	92.510.407	--	37.428.222	--	--	210.393.969
İstanbul Finans Merkezi Arsası	122.455.000	5.062.836	--	10.627.164	--	--	138.145.000
Kartal Projesi (*)	45.504.427	83.930.365	--	--	--	(129.434.792)	--
Kartal Projesi	51.493.490	34.408.015	--	16.425.037	--	--	102.326.542
Levent Arsası	3.806.500	46.428	--	145.991	--	--	3.998.919
Tuzla Karma Proje	174.500.000	73.463.285	--	22.111.715	--	--	270.075.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	304.100.000	338.413.053	--	117.871.947	--	--	760.385.000
Üsküdar Arsası	25.665.000	342.173	--	4.472.827	--	--	30.480.000
Zeytinburnu Arsası (**)	183.458.314	31.748.374	--	--	--	(215.206.688)	--
	991.438.071	659.924.936	--	209.082.903	--	(344.641.480)	1.515.804.430
Toplam	2.584.039.110	661.476.804	(46.610.835)	442.016.857	(84.569)	(349.208.678)	3.291.628.689

(*) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam 453 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin satış amaçlı olan kısmı stoklar hesabına sınıflanmıştır.

(**) Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (“NEF”) ile müşterek proje geliştirmek üzere, İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan toplam 130.025 m2 yüz ölçümlü taşınmazın (eski Topkapı fabrikası) KDV hariç 320.000.000 TL bedel karşılığı % 75'i Şirket adına, %25'i NEF adına olmak üzere müştereken satın alınmasına karar verilmiştir. Ancak 7 Ağustos 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Şirket'in mülkiyet payından %25'e karşılık gelen payın NEF'e satışına karar verilmiş, 19 Eylül 2014 tarihinde tapu devir işlemi tamamlanarak Şirket ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Arsanın gerçeğe uygun değeri 19 Aralık 2014 tarihindeki mevcut durumu yansıtan değer olup, 31 Mart 2016 tarihine kadar toplam 31.953.836 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir. Bu arsanın üzerinde gerçekleştirilecek proje satış amaçlı olduğu için bu gayrimenkul stoklar hesabına sınıflanmıştır.

(***) Şirket, 31 Aralık 2015 itibarıyla İstanbul İş Kuleleri Kompleksi'nde bulunan 10. ve 11. katları kullanım amaçlı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklara sınıflanmıştır.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 46.199.197 TL (31 Mart 2015: 28.712.273 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 4.889.126 TL'dir (31 Mart 2015: 5.997.635 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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>	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (*)	188.114.724	174.215.106
	188.114.724	174.215.106
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Kartal projesi (**)	165.023.502	129.434.792
Topkapı projesi (***)	237.564.013	215.206.688
Alarko projesi (****)	151.165.756	--
	553.753.271	344.641.480

(*) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak İlçe'sinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla toplam 121 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 152.137.848 TL'dir (31 Aralık 2015: 143.445.186 TL).

(**) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla toplam 497 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 135.956.990 TL'dir (31 Aralık 2015: 109.293.653 TL).

(***) Şirket, 2015 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İn İstanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 1.689 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 271.952.840 TL'dir (31 Aralık 2015: 242.966.853 TL). Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklamıştır.

(****) Şirket, 2016 yılının Ocak ayında İstanbul İli, Tuzla İlçesi'nde 143.795.000 TL'ye satış amaçlı ünitelerden oluşan bir proje geliştirmek üzere arsa alımı gerçekleştirmiştir. Projenin detayları ilerleyen dönemlerde belli olacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	26.298.985	85.950	32.447	2.638.109	29.055.491
Alımlar	--	--	--	96.234	96.234
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Transfer	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	--	--	--	--	--
31 Mart 2016 kapanış bakiyesi	26.298.985	85.950	32.447	2.734.343	29.151.725
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	137.894	85.950	30.705	1.763.968	2.018.517
Dönem gideri	193.985	--	1.742	99.199	294.926
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Mart 2016 kapanış bakiyesi	331.879	85.950	32.447	1.863.167	2.313.443
1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri	--	--	1.742	874.141	27.036.974
31 Mart 2016 itibarıyla net defter değeri	25.967.106	--	--	871.176	26.838.282
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	--	85.950	269.977	2.329.409	2.685.336
Alımlar	--	--	--	308.700	308.700
Çıkışlar	--	--	237.530	--	237.530
Transfer	4.567.198	--	--	--	4.567.198
Gerçeğe uygun değer farkı	21.731.787	--	--	--	21.731.787
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	26.298.985	85.950	32.447	2.638.109	29.055.491
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	--	85.950	243.715	1.402.274	1.731.939
Dönem gideri	137.894	--	24.058	361.694	523.646
Çıkışlar	--	--	237.068	--	237.068
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	137.894	85.950	30.705	1.763.968	2.018.517
1 Ocak 2015 itibarıyla net defter değeri	--	--	26.262	927.135	953.397
31 Aralık 2015 itibarıyla net defter değeri	26.161.091	--	1.742	874.141	27.036.974

(*) 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 25.967.106 TL'lik değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirketin kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. Katlardaki ofis alanlarıdır. 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşı'da T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla kullanılan 12.349.159 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	2.360.560	2.360.560
Alımlar	47.192	47.192
31 Mart 2016 kapanış bakiyesi	2.407.752	2.407.752
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	1.941.941	1.941.941
Dönem gideri	57.070	57.070
31 Mart 2016 kapanış bakiyesi	1.999.011	1.999.011
1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri	418.619	418.619
31 Mart 2016 itibarıyla net defter değeri	408.741	408.741
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.904.517	1.904.517
Alımlar	456.043	456.043
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	2.360.560	2.360.560
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.759.489	1.759.489
Dönem gideri	182.452	182.452
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	1.941.941	1.941.941
1 Ocak 2015 itibarıyla net defter değeri	145.028	145.028
31 Aralık 2015 itibarıyla net defter değeri	418.619	418.619

Şirket'in 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla kullanılan 1.692.181 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Borç karşılıkları	1.162.816	53.732
	1.162.816	53.732
	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar (*)	271.168.352	264.143.109
	271.168.352	264.143.109

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

Şirket'in 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.157.561.858	920.677.358
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 (**)	19.300.081	19.347.069
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	1.176.861.938	940.024.427

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 14.967.757 TL tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. dereceden ipoteği bulunmaktadır. 161.500.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi 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, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine ikinci decereden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.

Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 100.000.000 TL'si geri ödenmiş olup geri kalan kredi anapara tutarı 80.000.000 TL'dir. Bu kapsamda verilen ipoteklerde herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

Şirket, Tuzla'daki arsının alımı için T.İş Bankası A.Ş' den 150.000.000 TL kredi kullanmıştır. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerinde T. İş Bankası A.Ş lehine 250.000.000 TL tutarında 1. Dereceden ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla % 0,69'dur (31 Aralık 2015: %0,69).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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 (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	179.462.049	194.764.874
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	479.702.320	517.139.988
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1.999.138.802	2.060.174.946
	2.658.303.171	2.772.079.809

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
<i>Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar</i>		
Kullanılmamış izin karşılıkları	316.210	232.898
	316.210	232.898

<i>Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	1.082.750	973.127
	1.082.750	973.127

	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
1 Ocak itibarıyla karşılık	973.127	831.795
Hizmet maliyeti	28.243	26.216
Faiz maliyeti	81.380	33.640
Aktüeryal fark	--	--
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.082.750	891.651

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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>Peşin ödenmiş giderler</u>	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
İş avansları (*)	52.693.550	40.838.289
Gelecek aylara ait giderler (**)	2.283.818	2.726.811
	54.977.368	43.565.100

(*) Şirket, portföyünde yer alan İzmir ili Konak ilçesinde gerçekleştirilmekte olan Ege Perla Projesi inşaat işleri için Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimi ile sözleşme imzalamıştır. İstanbul Finans Merkezi projesi inşaat işleri için Perspektif Yapı İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.'ye 2.406.351 TL avans verilmiştir (31 Aralık 2015: 2.676.580 TL) ve ayrıca Topkapı İnşaat İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 2.840.767 TL avans verilmiştir (31 Aralık 2015: 3.890.833 TL). Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, sözleşme kapsamında Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimine vermiş olduğu iş avansı 1.189.636 TL'dir .

Şirket, Kartal' da gerçekleştirilmekte olan Manzara Adalar Projesi' nin inşaat işleri için Ant Yapı A.Ş firmasına 15.181.255 TL iş avansı vermiştir (31 Aralık 2015: 17.661.783 TL). Yine aynı proje için, arsanın eski maliki olan Tecim Yapı Elemanları A.Ş' ye hasılat paylaşım sözleşmesi kapsamında 30.734.002 TL avans alınmıştır (31 Aralık 2015: 13.826.226 TL).

Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki G22B17A1C pafta, 1 ve 2 nolu parseller üzerine yapımı gerçekleştirmekte olduğu Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin inşaat işleri için Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Aralık 2015 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 62.421 TL'dir

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 2.057.297 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 2.726.125 TL).

<u>Diğer dönen varlıklar</u>	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV	105.629.243	92.522.546
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	25.078	14.748
	105.654.321	92.537.294

<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	2.967.394	8.945.543
Ödenecek SGK kesintileri	199.793	144.365
	3.167.187	9.089.908

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Alınan avanslar (*)	152.141.527	143.445.186
Gelecek aylara ait gelirler (***)	15.951.011	15.952.389
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 23)	421.282	662.670
	168.513.820	160.060.245

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli

Alınan avanslar (**)	407.906.193	352.500.640
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.328.404	3.376.201
	411.234.597	355.876.841

(*) Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı ünitelere ilişkin aldığı avanslardan oluşmaktadır (Ofis, home-ofis, konut satıldığı için) (Not 11).

(**) Tutarın 271.952.840 TL'si Topkapı Projesi ve 135.956.990 TL'si ise Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (Not 11)

(***) Tutarın 3.328.2404 TL, Real Hipermarketler Zinciri A.Ş. den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedellerinden oluşmaktadır. 15.203.881 TL'lik tutar ise faturası kesilmiş ancak henüz teslim edilmemiş Ege Perla konut bedelleridir.

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Mart 2016		31 Aralık 2015
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	43,66	325.696.095	42,23	315.073.304
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	53.028.609	7,11	53.028.605
Diğer	49,23	367.275.296	50,66	377.898.091
Tarihi değerle sermaye	100	746.000.000	100	746.000.000

Şirket'in sermayesi 746.000.000 TL'dir (31 Aralık 2015: 746.000.000 TL). Hisselerin nama yazılı 1.065.714 TL (31 Aralık 2015: 1.065.714 TL) tutarı A grubu ve 744.934.286 TL (31 Aralık 2015: 744.934.286 TL) tutarı 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Yasal yedekler	36.305.282	28.240.772
	36.305.282	28.240.772

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

Geçmiş yıllar karları

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Geçmiş yıllar karları	1.693.596.928	1.197.948.571
	1.693.596.928	1.197.948.571

Kar dağıtımı

Şirket'in 24 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında; 52.220.000 TL'sinin olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle nakit kar payı şeklinde pay sahiplerine dağıtılmasına karar verilmiş ve BIST'de işlem görmeyen payların temettü bedeli 28 Mart 2016 tarihinde, BIST'de işlem gören payların temettü bedeli ise 30 Mart 2016 tarihinde ödenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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)**

Şirket'in 24 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2015 yılı karı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	6.572.610
Ortaklara kar payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	1.491.900
3. Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	547.868.357
Toplam	555.932.867

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
Kira gelirleri	46.199.197	28.712.273
Üst hakkı gelirleri	3.661.295	3.014.748
Konut satış gelirleri	--	709.938
Aidat ve hizmet gelirleri	215.886	235.486
Diğer gelirler	65.598	16.627
Toplam gayrimenkul gelirleri	50.141.976	32.689.072
Banka mevduatı faiz gelirleri	1.274.321	880.864
Menkul kıymet alım-satım karı	483.178	764.529
Devlet tahvili ve hazine bonosu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	--	565.489
Ters repo faiz gelirleri	5.792	5.712
Toplam borçlanma araçları gelirleri	1.763.291	2.216.594
Toplam hasılat	51.905.267	34.905.666

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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)

	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
İşletme giderleri	(3.247.594)	(4.042.268)
Vergi resim ve harç giderleri	(1.120.313)	(1.209.072)
Sigorta giderleri	(500.985)	(522.291)
Konut satış maliyetleri	--	(686.656)
Diğer	(20.234)	(224.004)
	(4.889.126)	(6.684.291)

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
Personel ücret ve giderleri	(3.396.796)	(3.017.820)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(1.121.131)	(1.408.680)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(351.996)	(128.625)
Vergi, resim ve harç giderleri	(94.409)	(96.025)
Diğer	(72.210)	(209.334)
	(5.036.542)	(4.860.484)

	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
Reklam ve tanıtım giderleri	(2.405.036)	(3.383.988)
Danışmanlık giderleri	(128.249)	(180.452)
Satış ofisi giderleri	(57.737)	(81.239)
Diğer	(124.896)	(175.733)
	(2.715.918)	(3.821.412)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
Kur farkı geliri	11.871.933	9.437.836
Diğer gelirler	97.255	106.023
	11.969.188	9.543.859

	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
Kur farkı gideri	--	(4.998.777)
	--	(4.998.777)

21. Finansman gelirleri/giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(630.502)	(13.385.514)
Kredi faiz giderleri	(343.749)	(379.139)
Diğer faiz giderleri	(9.395)	(1.201.412)
Türev işlem zararı	(10.701)	(2.638)
	(994.347)	(14.968.703)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
Dönem başındaki hisse senedi adedi	74.600.000.000	63.000.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler (*)	--	5.040.000.000
.Dönem sonundaki hisse senedi adedi	74.600.000.000	68.040.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (**)	74.600.000.000	74.600.000.000
Net dönem karı	50.332.216	9.403.598
Pay başına kazanç	0,0675	0,0126
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0675	0,0126

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

(**) 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerinde 74.600.000.000 adet hisseden 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 bir aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz mevduat	1.162.246	1.445.587
Vadeli mevduat	23.293.346	92.200.051
Ters repo işlemlerinden alacaklar	1.228	8.309
	24.456.820	93.653.947

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla İş Bankası'ndan 14.967.757 TL (31 Aralık 2015: 14.956.957 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır.

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T. İş Bankası A.Ş.ve İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuş olan yatırım fonları pay tutarlarıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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 Mart 2016				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	2.057.297	497.107	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	18.761
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	29.874
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	10.000	--	54.144	32.647
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	6.259
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	2.422
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	497.457	--	328.594	6.703
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	24.467
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	25.030	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	--	--	216.491	103.742
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	45.081
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	--	--	--	1.417
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	14.700
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	3.308
Şişecam Enerji A.Ş.	12.003	--	24.524	932
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	840	1.724
T İş Bankası A.Ş.	--	--	--	35.064
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	48.826	--	--	25.021
İş Net Elektronik Hizm.A.Ş.	--	--	6.586	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	6.472	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	--	69.160
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	476	--
Diğer	--	--	211.263	--
	568.286	2.057.297	1.371.527	421.282

31 Mart 2016		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	126.080.657	515.748.951

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	347.923

31 Mart 2016		
Finansal kiralama borçları		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	10.194.933	8.939.797

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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 2015				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	415	2.726.125	1.292.465	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	28.142
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	44.811
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	49.345	--	45.638	59.330
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	9.389
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	3.634
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	32.237	--	54.005	10.055
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	2.862	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	44.291	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	36.701
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	--	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	510.873	--	1.069.954	228.595
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	67.621
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	--	--	--	2.126
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	22.049
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	4.963
Şişecam Enerji A.Ş.	12.003	--	7.424	1.398
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	2.585
T İş Bankası A.Ş.	22.188	--	--	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	48.827	--	--	37.531
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	163.217	--	--	103.740
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	391	--
Diğer	--	--	179.017	--
	839.105	2.726.125	2.696.047	662.670

31 Aralık 2015		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli

T. İş Bankası A.Ş.	107.653.358	375.591.597
--------------------	-------------	-------------

İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
-----------------------------------	-------------------	-----------------------------

T. İş Bankası A.Ş.	1.705.595	40.087.872
--------------------	-----------	------------

31 Aralık 2015		
Finansal kiralama borçları		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli

T. İş Bankası A.Ş.	11.360.254	10.126.764
--------------------	------------	------------

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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 Mart 2016 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 4.110 TL (31 Aralık 2015: 14.811 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kar veya zarar tablosunda 10.701 TL değerinde türev işlem zararı (31 Mart 2015: 2.638 TL değerinde türev işlem zararı) bulunmaktadır.

1 Ocak – 31 Mart 2016					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	579.235	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	610.332	9.380	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	106.196	--	1.015.347	14.937	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	18.310	--	26.683	--	--
Camış Madencilik A.Ş.	--	--	203.444	3.130	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	715.033	--	5.085	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	111.887	1.211	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	214.252	--	554.165	3.352	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	3.391	--	3.950	--	19.430
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	11.186	--	3.592
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	1.111.467	12.234	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	1.468.993	22.540	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	--	--	173.372	709	--
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	478.093	7.350	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	1.002.450	--	15.603
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	127.337	1.654	--
Şişecam Enerji A.Ş.	27.371	--	30.827	--	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	66.340	862	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	2.319.626	34.735	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	813.776	12.510	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	1.280.112	18.270.305	1.314	2.189
	1.663.788	1.280.112	28.404.665	125.918	40.814

(*) 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 Ankara İş Kule'nin işletmeciliğine ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 31 Mart 2015					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
T. İş Bankası A.Ş.	--	886.583	5.295.795	1.484	3.056
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	582.783	--	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	122.240	--	943.690	15.952	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	3.263	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	399.165	--	526.272	3.580	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	170.950	1.047.024	10.811	3.741
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	2.020.850	38.415	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	102.528	1.293	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	4.501	--	3.106	--	18.705
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	9.508	--	24.184
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	--	--	165.114	757	505
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	15.399	--	17.156	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	1.008.540	21.432	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	610.982	13.014	--
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	406.966	8.667	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	447.554	11.129	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	160.411	3.414	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	62.757	920	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	--	--	6.890
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	120.459	1.767	--
	1.124.088	1.057.533	12.951.975	132.635	57.081

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.702.138	1.448.600
Kıdem tazminatı karşılığı	518.347	382.402
	2.220.485	1.831.002

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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, 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Mart 2016	2,8334	3,2081
31 Aralık 2015	2,9076	3,1776

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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 Mart 2016				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	23.306.018	8.223.970	210	870
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	23.306.018	8.223.970	210	870
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	23.306.018	8.223.970	210	870
10. Ticari Borçlar	263.128	92.867	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	37.878.530	10.501.566	2.532.150	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	752.742	152.443	100.000	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	38.894.400	10.746.876	2.632.150	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	206.122.689	61.764.707	9.700.000	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	154.062.201	53.198.912	1.037.500	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	360.184.890	114.963.619	10.737.500	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	399.079.290	125.710.495	13.369.650	--
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	(375.773.272)	(117.486.525)	(13.369.440)	870
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(220.958.329)	(64.135.170)	(12.231.940)	--
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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 2015					
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	
1. Ticari Alacak	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	80.206.386	27.582.540	1.149	870	
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	80.206.386	27.582.540	1.149	870	
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	80.206.386	27.582.540	1.149	870	
10. Ticari Borçlar	609.924	209.769	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	35.763.790	9.648.485	2.426.314	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	761.003	152.443	100.000	--	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	37.134.717	10.010.697	2.526.314	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	210.409.782	61.764.707	9.700.000	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	145.471.432	48.870.282	1.062.500	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	355.881.214	110.634.989	10.762.500	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	393.015.931	120.645.686	13.288.814	--	--
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	(312.809.545)	(93.063.146)	(13.287.665)	870	
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a- 14-15-16a)	(166.577.110)	(44.040.421)	(12.125.165)	870	
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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 artışı ifade eder.

31 Mart 2016		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(18.172.059)	18.172.059
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(18.172.059)	18.172.059
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.924.129)	3.924.129
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.924.129)	3.924.129
<u>GBP'nin TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	355	(355)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	355	(355)
Toplam	(22.095.833)	22.095.833
31 Aralık 2015		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(12.805.193)	12.805.193
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(12.805.193)	12.805.193
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.852.892)	3.852.892
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.852.892)	3.852.892
<u>GBP'nin TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	374	(374)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	374	(374)
Toplam	(16.657.711)	16.657.711

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

06.04.2016 tarihinde Şirketimizin, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 213.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracı tamamlanmıştır. Tahvilin birinci kupon faizi oranı %2,81 olarak belirlenmiştir.

Şirketin 24.03.2016 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulunun safi kardan 104.000.000TL'nin pay biçiminde,17.220.000TL'si safi kardan, 35.000.000TL'si olağanüstü yedeklerden olmak üzere toplam 52.220.000TL nakit kar payı dağıtılmasına ilişkin kar dağıtım teklifi aynen kabul edilmiştir. Bu kapsamda Şirketin çıkarılmış sermayesi 104.000.000TL tutarında bedelsiz olarak arttırılacak olup, sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. SPK onayının 2016 yılı Mayıs ayı itibarıyla tamamlanması beklenmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	40.656.347	123.908.125
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.098.898.797	3.810.485.275
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	500.000	500.000
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		215.757.475	190.307.179
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.355.812.619	4.125.200.579
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	898.971.930	689.103.115
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.162.816	53.732
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	19.134.730	21.487.018
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.788.747.067	2.790.634.851
Diğer kaynaklar		647.796.076	623.921.863
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.355.812.619	4.125.200.579
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	24.455.592	93.645.638
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	34.478.919	34.478.919
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	500.000	500.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	34.304.026	34.304.026
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç 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	31 Mart 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	94%	92%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	3%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	34%	27%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	1%	2%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami %10