

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren
Üç Aylık Ara Hesap Dönemine ait
Özet Finansal Tablolar

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

İÇİNDEKİLER

Sayfa

| | | |
|--|---|----|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço)..... | 1-2 | |
| Kar veya Zarar Tablosu..... | 3 | |
| Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu..... | 4 | |
| Özkaynaklar Değişim Tablosu | 5 | |
| Nakit Akış Tablosu | 6 | |
| Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar | | |
| 1 | Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu | 7 |
| 2 | Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar | 7 |
| 3 | Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar | 14 |
| 4 | Bölgümlere göre raporlama | 14 |
| 5 | Nakit ve nakit benzerleri | 18 |
| 6 | Finansal yatırımlar / Türev araçlar | 19 |
| 7 | Finansal borçlanmalar | 19 |
| 8 | Ticari alacaklar ve borçlar | 21 |
| 9 | Diğer alacaklar ve borçlar | 22 |
| 10 | Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 22 |
| 11 | Stoklar | 25 |
| 12 | Maddi duran varlıklar | 26 |
| 13 | Maddi olmayan duran varlıklar | 27 |
| 14 | Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler | 28 |
| 15 | Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 29 |
| 16 | Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler | 31 |
| 17 | Özkaynaklar | 32 |
| 18 | Hasılat ve satışların maliyeti | 35 |
| 19 | Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri | 35 |
| 20 | Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler | 35 |
| 21 | Finansman gelirleri/giderleri | 36 |
| 22 | Pay başına kazanç | 36 |
| 23 | İlişkili taraf açıklamaları | 37 |
| 24 | Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi | 42 |
| 25 | Raporlama döneminden sonraki olaylar | 46 |
| 26 | Finansal Tabloların Önemli Ölçüde Etkileyen Ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar | 46 |
| Ek Dipnot: | Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü | 47 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihi İtibarıyla

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 2017 | 31 Aralık 2016 |
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen Varlıklar | | 339.263.078 | 322.950.245 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 5 | 135.660.907 | 127.262.064 |
| Ticari alacaklar | 8 | 32.066.934 | 28.770.301 |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i> | 23 | 435.067 | 322.311 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | | 31.631.867 | 28.447.990 |
| Diğer alacaklar | 9 | 247.387 | 1.211.817 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | | 247.387 | 1.211.817 |
| Stoklar | 11 | 88.121.164 | 91.612.134 |
| Peşin ödenmiş giderler | 16 | 83.139.832 | 74.067.158 |
| <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 23 | 4.169.488 | 2.716.668 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | | 78.970.344 | 71.350.490 |
| Diğer dönen varlıklar | 16 | 26.415 | 26.205 |
| Türev araçlar | 6 | 439 | 566 |
| Duran Varlıklar | | 4.683.972.486 | 4.564.069.949 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar | 3 | 1.816.364 | 1.563.593 |
| Stoklar | 11 | 777.528.433 | 715.506.230 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | 3.764.066.287 | 3.714.668.994 |
| Maddi duran varlıklar | 12 | 28.251.854 | 28.559.331 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 13 | 424.386 | 473.250 |
| Diğer duran varlıklar | 16 | 111.885.162 | 103.298.551 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 5.023.235.564 | 4.887.020.194 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

| | | Sınırlı Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|--|--------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | Notlar | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 248.405.023 | 188.453.135 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 7 | 164.690.226 | 121.419.856 |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i> | 23 | 152.513.498 | 103.666.106 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i> | | 12.176.728 | 17.753.750 |
| Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları | 7 | 8.939.798 | 10.915.156 |
| <i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i> | 23 | 8.939.798 | 10.915.156 |
| Ticari borçlar | 8 | 54.014.463 | 34.198.753 |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 23 | 4.722.468 | 5.270.465 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | | 49.291.995 | 28.928.288 |
| Diğer borçlar | 9 | 615.791 | 622.898 |
| Ertelenmiş gelirler | 16 | 1.354.448 | 6.198.445 |
| <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 23 | 444.057 | 660.831 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | | 910.391 | 5.537.614 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 15.391.516 | 12.576.072 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i> | 15 | 349.946 | 251.586 |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i> | 14 | 15.041.570 | 12.324.486 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 16 | 3.398.781 | 2.521.955 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 1.656.609.462 | 1.537.221.403 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 7 | 1.002.787.104 | 921.629.250 |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i> | 23 | 600.490.712 | 513.874.749 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i> | | 402.296.392 | 407.754.501 |
| Uzun vadeli finansal kiralama borçları | 7 | -- | 696.326 |
| <i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i> | 23 | -- | 696.326 |
| Diğer borçlar | 9 | 35.990.000 | 35.990.000 |
| Ertelenmiş gelirler | 16 | 616.339.579 | 577.681.090 |
| Uzun vadeli karşılıklar | 15 | 1.492.779 | 1.224.737 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i> | 15 | 1.492.779 | 1.224.737 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 3.118.221.079 | 3.161.345.656 |
| Ödenmiş sermaye | 17 | 850.000.000 | 850.000.000 |
| Sermaye düzeltme farkları | | 240.146.090 | 240.146.090 |
| Pay ihraç primleri | 17 | 423.981 | 423.981 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | 24.361.973 | 24.361.973 |
| <i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i> | | 24.226.634 | 24.226.634 |
| <i>Diğer kazanç/kayıplar</i> | | 135.339 | 135.339 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 17 | 46.188.875 | 36.305.282 |
| Geçmiş yıllar karları | 17 | 1.936.474.737 | 1.589.596.928 |
| Net dönem karı | | 20.625.423 | 420.511.402 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 5.023.235.564 | 4.887.020.194 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Kar veya Zarar Tablosu

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

| | | <i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i> | <i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> |
|--|------------|--|---|
| | Not | 1 Ocak- 31 Mart 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
| Hasılat | 18 | 61.526.055 | 51.905.267 |
| Satışların maliyeti (-) | 18 | (14.475.800) | (4.889.126) |
| Brüt Kar | | 47.050.255 | 47.016.141 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 19 | (6.754.237) | (5.036.542) |
| Pazarlama satış dağıtım giderleri (-) | 19 | (3.967.039) | (2.715.918) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 20 | 532.891 | 11.969.188 |
| Esas faaliyetlerden giderler (-) | 20 | -- | -- |
| Esas Faaliyet Karı | | 36.861.870 | 51.232.869 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar | 3 | 252.771 | 93.694 |
| Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı | | 37.114.641 | 51.326.563 |
| Finansman gelirleri | 21 | -- | -- |
| Finansman giderleri (-) | 21 | (16.489.218) | (994.347) |
| Vergi Öncesi Karı | | 20.625.423 | 50.332.216 |
| Vergi Gideri | | | |
| - Dönem vergi gideri | | -- | -- |
| - Ertelenmiş vergi geliri | | -- | -- |
| Dönem Karı | | 20.625.423 | 50.332.216 |
| Pay başına kazanç | 22 | 0,0242 | 0,0675 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

| | <i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i> | <i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> |
|---|--|---|
| | 1 Ocak- 31 Mart 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
| | Not | |
| Dönem karı | 20.625.423 | 50.332.216 |
| Diğer kapsamlı gelirler | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | |
| Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları | -- | -- |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları | -- | -- |
| Diğer kapsamlı gelir | -- | -- |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | 20.625.423 | 50.332.216 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

| | Notlar | Ödenmiş sermaye | Sermaye düzeltme farkları | Pay ihraç primleri | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı/ (zararı) | Özkaynaklar |
|---|-----------|--------------------|---------------------------|--------------------|--|---|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| | | | | | Diğer kayıplar/ kazançlar | Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları | | | | |
| 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 |
| Temettüleri | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | (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 |
| 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler | | 850.000.000 | 240.146.090 | 423.981 | 135.339 | 24.226.634 | 36.305.282 | 1.589.596.928 | 420.511.402 | 3.161.345.656 |
| Transferler | | -- | -- | -- | -- | -- | 9.883.593 | 410.627.809 | (420.511.402) | -- |
| Toplam kapsamlı gelir | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 20.625.423 | 20.625.423 |
| Temettüleri | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | (63.750.000) | -- | (63.750.000) |
| 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler | 17 | 850.000.000 | 240.146.090 | 423.981 | 135.339 | 24.226.634 | 46.188.875 | 1.936.474.737 | 20.625.423 | 3.118.221.079 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Nakit Akış Tablosu

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

| | | Sınırlı Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|-------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | | 1 Ocak – 31 Mart 2017 | 1 Ocak – 31 Mart 2016 |
| A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Dönem karı | | 20.625.423 | 50.332.216 |
| <i>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i> | | | |
| Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler | 12,13 | 353.371 | 706.098 |
| Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler | 15 | 295.447 | 109.623 |
| İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler | 15 | 98.360 | 83.312 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar | | (252.771) | (93.694) |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net) | 8 | (540.442) | 97.938 |
| Türev işlem zararı/(karı) | 22 | (127) | 10.701 |
| Faiz gelirleri | 18 | (3.965.640) | (1.280.113) |
| Faiz giderleri | 22 | 7.193.754 | 353.144 |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler | | 434.207 | -- |
| İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı | | 24.241.583 | 50.319.225 |
| <i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i> | | | |
| Ticari alacaklardaki azalış/(artış) | | (2.756.191) | (4.829.602) |
| Diğer alacaklardaki (artış)/azalış | | 964.430 | 3.475.017 |
| Diğer dönen ve duran varlıklardaki azalış | | (17.659.368) | (25.189.288) |
| Stoklardaki değişim | | (58.531.233) | (223.011.409) |
| Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış | | 58.735.134 | (32.370.743) |
| Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış) | | (1.518.129) | 57.888.609 |
| | | 3.476.226 | (173.718.191) |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | | |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler | | (27.405) | -- |
| Alınan faizler | | 1.865.986 | 1.280.113 |
| İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit | | 5.314.806 | (172.438.078) |
| B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları | 10 | (49.397.293) | (65.402.113) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları | 12,13 | 2.970 | (143.426) |
| Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar | | - | 116.375 |
| Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit | | (49.394.323) | (65.429.164) |
| C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | | |
| Temettü ödemesi | 17 | (63.750.000) | (52.220.000) |
| Alınan krediler | | 120.000.000 | 207.516.527 |
| Ödenen krediler | | (2.671.684) | -- |
| Ödenen faiz | | (2.765.403) | (353.144) |
| Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit | | 50.812.913 | 154.943.383 |
| Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) | | 6.733.396 | (82.923.859) |
| Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi | | (434.207) | 659.994 |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) | | 6.299.189 | (82.263.865) |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | | 126.768.027 | 122.634.388 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 5 | 133.067.216 | 40.370.523 |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 79’dur (31 Aralık 2016: 80).

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 1 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 finansal tablolar, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

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. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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 azaltulmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu Standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

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

Yabancı para işlemleri

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki 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.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da UFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanan olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15’e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017’de TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece “gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan” olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

ii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 10 ve UMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

UMSK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2015’te TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereçekleri’nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016’da UFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 “Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat” standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016’da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016’da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket’in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

UMSK Haziran 2016’da, UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili UFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

UMSK Eylül 2016’da, UFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayınlamıştır. UFRS 4’de yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtük yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Yeni değiştirilmiş standart:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

a. Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce UFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır, ve

b. Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere UFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan UMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

UMSK, UMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

Bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

UMSK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, UFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- UFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı UFRS 7 açıklamalarının, UMS 19 geçiş hükümlerinin ve UFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”: Bu değişiklik, işletmenin, UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını UFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

| | Sahiplik oranı (%) | 31 Mart 2017 | Sahiplik oranı (%) | 31 Aralık 2016 |
|--------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Kanyon | 50 | 1.816.364 | 50 | 1.563.593 |
| | | 1.816.364 | | 1.563.593 |

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

| Kanyon | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Dönen varlıklar | 14.799.075 | 10.424.627 |
| Duran varlıklar | 2.125.084 | 2.121.848 |
| Kısa vadeli borçlar | (11.736.689) | (7.965.032) |
| Uzun vadeli borçlar | (1.554.742) | (1.454.258) |
| Net varlıklar | 3.632.728 | 3.127.185 |

| Kanyon | 1 Ocak – 31 Mart 2017 | 1 Ocak – 31 Mart 2016 |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Gelirler | (11.191.011) | 10.864.865 |
| Giderler (-) | 10.685.469 | (10.677.477) |

Şirket, 31 Mart 2017 tarihinde sona eren yılda sırasıyla Kanyon’un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 252.771 TL tutarında karı (31 Mart 2016: 93.694) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

| | Ankara İş Kule Binası | İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | Maslak Binası | Mallmarine Alışveriş Merkezi | İş Bankası Ankara Merkez Şubesi | İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi | İş Bankası Antalya Merkez Şubesi | Kanyon Alışveriş Merkezi | Real Hipermarket | Marmarapark | Kapadokya Lodge Otel | Ofis Lamartine | Tuzla Çınarlı bahçe | Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi | Tuzla Karma Proje | İzmir Ege Perla | Diğer Gayrimenkuller | Toplam |
|--|-----------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------|---------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| 31 Mart 2017 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Satış Gelirleri | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kira Geliri | 177.205 | 7.365.782 | 1.283.347 | 173.080 | 1.066.963 | 897.603 | 450.495 | 9.064.245 | 2.022.182 | -- | 220.000 | 447.757 | 27.050 | 16.794.881 | 4.032.310 | 21.831 | -- | 44.044.730 |
| Üst Hakkı Gelirleri | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 4.552.710 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 4.552.710 |
| Konut Satış Gelirleri | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 8.554.669 | -- | 8.554.669 |
| Aidat ve Hizmet Gelirleri | -- | 76.447 | -- | -- | -- | -- | -- | 59.539 | -- | -- | -- | 1.613 | -- | -- | 78.375 | -- | -- | 215.975 |
| Diğer Gelirler | -- | 6.290 | 3.557 | -- | -- | -- | -- | 4.939 | 77.766 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 92.552 |
| Gayrimenkul Gelirleri | 177.205 | 7.448.520 | 1.286.903 | 173.080 | 1.066.963 | 897.603 | 450.495 | 9.128.723 | 2.099.948 | 4.552.710 | 220.000 | 449.370 | 27.050 | 16.794.881 | 4.110.685 | 8.576.500 | -- | 57.460.636 |
| Satışların Maliyeti | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sigorta giderleri | 19.136 | 229.652 | 7.908 | 6.330 | 5.816 | 2.657 | 2.216 | 110.367 | 35.375 | -- | 18.234 | 3.602 | 303 | 28.569 | 32.670 | -- | -- | 502.835 |
| İşletme giderleri | 204.180 | 1.893.244 | -- | -- | -- | -- | -- | 2.731.420 | -- | -- | -- | 89.891 | 16.269 | -- | 652.618 | 3.569 | -- | 5.591.191 |
| Vergi, resim ve harç giderleri | 70.865 | 421.654 | 42.518 | 5.867 | 5.742 | 12.642 | 7.454 | 430.325 | 99.177 | -- | 8.494 | 21.819 | 1.162 | 233.572 | 123.359 | 836 | -- | 1.485.486 |
| Konut Satış Maliyeti | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 6.809.549 | -- | 6.809.549 |
| Diğer | -- | 62.867 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 23.871 | -- | -- | 86.739 |
| Satışların Maliyeti | 294.181 | 2.607.418 | 50.426 | 12.197 | 11.558 | 15.300 | 9.669 | 3.272.112 | 134.553 | -- | 26.727 | 115.312 | 17.733 | 262.141 | 832.519 | 6.813.954 | -- | 14.475.800 |
| Brüt Kar | (116.976) | 4.841.102 | 1.236.477 | 160.882 | 1.055.405 | 882.304 | 440.826 | 5.856.612 | 1.965.395 | 4.552.710 | 193.273 | 334.058 | 9.317 | 16.532.740 | 3.278.166 | 1.762.545 | -- | 42.984.836 |
| UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sermaye yatırımları | -- | 711.607 | -- | -- | -- | -- | -- | 95.651 | -- | -- | -- | -- | -- | 401.588 | 1.984.093 | 24.062.084 | 87.483.052 | 114.738.076 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

| | Ankara İş Kule Binası | İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | Maslak Binası | Mallmarine Alışveriş Merkezi | İş Bankası Ankara Merkez Binası | İş Bankası Ankara Kızılay Binası | İş Bankası Antalya Merkez Binası | Kanyon Alışveriş Merkezi | Real Hipermarket Binası | Marmarapark | İş Bankası Güneşli Binası | İş Bankası Sirkeci Binası | Kapadokya Lodge Otel | Ofis LaMartine | Tuzla Çınarlı bahçe | Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi | Diğer Gayrimenkuller | Toplam | |
|--|-----------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|----------------|---------------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------|
| 31 Mart 2016 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Satış Gelirleri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 2017 Tarihinde Sona Eren 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 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Bölüm gelirleri | 57.460.636 | 50.141.976 |
| Dağıtılamayan gelirler | 4.065.419 | 1.763.291 |
| Toplam hasılat | 61.526.055 | 51.905.267 |

| Satışların maliyeti | 1 Ocak- 31 Mart 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Bölüm giderleri | 14.475.800 | 4.889.126 |
| Toplam satışların maliyeti | 14.475.800 | 4.889.126 |

| Varlıklar | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Bölüm varlıkları | 4.629.715.884 | 4.521.787.358 |
| Diğer varlıklar | 32.066.934 | 28.770.301 |
| Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar | 361.452.746 | 336.462.535 |
| Toplam varlıklar | 5.023.235.564 | 4.887.020.194 |

| Yükümlülükler | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Bölüm yükümlülükleri | 1.269.820.372 | 1.127.371.296 |
| Diğer yükümlülükler | 635.194.113 | 598.303.242 |
| Toplam yükümlülükler | 1.905.014.485 | 1.725.674.538 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren 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 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-----------------------|----------------------|
| Vadesiz mevduat | 2.316.171 | 1.517.124 |
| Vadeli mevduat | 130.662.471 | 124.178.302 |
| Yatırım fonları | 2.421.376 | 1.496.689 |
| Diğer hazır değerler | 260.889 | 69.949 |
| | 135.660.907 | 127.262.064 |
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları | (2.593.691) | (494.037) |
| Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar | 133.067.216 | 126.768.027 |
| Vadeli Mevduat: | | |
| | 31 Mart 2017 | |
| <u>Para cinsi</u> | <u>Faiz oranı</u> | <u>Vade</u> |
| ABD Doları | %2,55 | Nisan 2017 |
| TL | %10,95 | Nisan 2017 |
| | | 130.662.471 |
| 31 Mart 2017 | | |
| | Maliyet | Gerçeğe Uygun Değeri |
| Yatırım fonları | 2.421.285 | 2.421.376 |
| | 2.421.285 | 2.421.376 |
| Vadeli Mevduat: | | |
| | 31 Aralık 2016 | |
| <u>Para cinsi</u> | <u>Faiz oranı</u> | <u>Vade</u> |
| ABD Doları | %2,35 | Ocak-Şubat 2017 |
| TL | %8,20-10,70 | Ocak-Şubat 2017 |
| | | 124.178.302 |
| 31 Aralık 2016 | | |
| | Maliyet | Gerçeğe Uygun Değeri |
| Yatırım fonları | 1.496.018 | 1.496.689 |
| | 1.496.018 | 1.496.689 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren 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 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|--------------|----------------|
| Alım satım amaçlı finansal varlıklar | | |
| Türev araçlar | 439 | 566 |
| Toplam | 439 | 566 |

7. Finansal borçlanmalar

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|--------------------|--------------------|
| Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları: | | |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları | 164.690.226 | 121.419.856 |
| Çıkarılmış tahviller | -- | -- |
| Toplam | 164.690.226 | 121.419.856 |

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------------|--------------------|
| Uzun vadeli finansal borçlanmalar: | | |
| Uzun vadeli banka kredileri | 600.333.048 | 519.552.638 |
| Çıkarılmış tahviller | 402.454.056 | 402.076.612 |
| Toplam | 1.002.787.104 | 921.629.250 |

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|------------------|-------------------|
| Finansal kiralama işlemlerinden borçlar | | |
| Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı | 8.939.798 | 10.915.156 |
| Uzun vadeli finansal kiralama borçları | -- | 696.326 |
| Toplam | 8.939.798 | 11.611.482 |

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | | | 31 Mart 2017 | |
|---------------|----------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Para birimi | Faiz oranı (%) | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli (TL) | Uzun vadeli (TL) |
| Avro | Euribor+3,50 | 9.786.761 | 9.816.716 | 28.432.883 |
| ABD Doları | Libor + 4,25 | 63.450.642 | 38.239.741 | 192.631.765 |
| TL | 11,75-14,50 | 495.902.170 | 116.633.769 | 379.268.400 |
| Toplam | | | 164.690.226 | 600.333.048 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

| 31 Aralık 2016 | | | | |
|----------------|----------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Para birimi | Faiz oranı (%) | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli (TL) | Uzun vadeli (TL) |
| Avro | Euribor+3,50 | 9.701.886 | 9.003.505 | 26.989.523 |
| ABD Doları | Libor + 4,25 | 62.602.965 | 34.001.765 | 186.310.590 |
| TL | 11,75-14,50 | 384.667.112 | 78.414.586 | 306.252.525 |
| Toplam | | | 121.419.856 | 519.552.638 |

Şirket, kullandığı kredileri ağırlıklı olarak ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 23) kullanmıştır. Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 147.000.000 ABD doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

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 140.000.000 TL'si geri ödenmiş olup 31 Mart 2017 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 40.000.000 TL'dir.

Şirket Tuzla arsasının alımı için 29 Ocak 2016 tarihinde İş Bankası'ndan 150.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredinin ilk iki yılı anapara ödemesiz toplam beş yıl vadeli olup, faiz oranı %14,50 + BSMV'dir. Bu kapsamda kullanılan kredi için ilgili arsa üzerinde İş Bankası lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2017 | | | | |
|---------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| ISIN CODE | İhraç edilen nominal tutar (TL) | İhraç tarihi | İtfa tarihi | Kayıtlı değer |
| TRISISGYE1915 | 87.000.000 | 11 Ekim 2016 | 10 Ekim 2019 | 89.454.056 |
| TRISISGY61912 | 100.000.000 | 29 Haziran 2016 | 28 Haziran 2019 | 100.000.000 |
| TRISISGY31915 | 213.000.000 | 5 Nisan 2016 | 29 Mart 2019 | 213.000.000 |
| | | | | 402.454.056 |

| 31 Aralık 2016 | | | | |
|----------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| ISIN CODE | İhraç edilen nominal tutar (TL) | İhraç tarihi | İtfa tarihi | Kayıtlı değer |
| TRISISGYE1915 | 87.000.000 | 11 Ekim 2016 | 10 Ekim 2019 | 89.076.612 |
| TRISISGY61912 | 100.000.000 | 29 Haziran 2016 | 28 Haziran 2019 | 100.000.000 |
| TRISISGY31915 | 213.000.000 | 5 Nisan 2016 | 29 Mart 2019 | 213.000.000 |
| | | | | 402.076.612 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

Şirket, 5 Nisan 2016, 29 Haziran 2016 ve 11 Ekim 2016 tarihlerinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan sırasıyla 213.000.000.-TL ,100.000.000.-TL ve 87.000.000 TL nominal değerli, her biri 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli 3 adet tahvilhıracı gerçekleştirmiştir.

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Ticari alacaklar:</u> | | |
| Alacak senetleri | 756.874 | 489.834 |
| Alacak senetleri reeskontu (-) | (4.462) | (132) |
| Gelir tahakkukları | 23.855.553 | 21.975.676 |
| Müşterilerden alacaklar | 7.023.902 | 5.982.612 |
| Şüpheli ticari alacaklar | 1.856.350 | 1.315.908 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (1.856.350) | (1.315.908) |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24) | 435.067 | 322.311 |
| | 32.066.934 | 28.770.301 |
| <u>Ticari borçlar:</u> | | |
| Satıcılara borçlar | 49.291.995 | 28.928.288 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24) | 4.722.468 | 5.270.465 |
| | 54.014.463 | 34.198.753 |

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla ticari alacakların 1.856.350 TL (31 Aralık 2016: 1.315.908 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

| | 31 Mart 2017 | 31 Mart 2016 |
|---------------------------------|--------------------|------------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak | (1.315.908) | (755.147) |
| Dönem gideri | (739.881) | (44.843) |
| Şüpheli alacak karşılığı iptali | 199.439 | 142.781 |
| Kapanış bakiyesi | (1.856.350) | (657.209) |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer kısa vadeli alacaklar | 247.387 | 1.211.817 |
| | 247.387 | 1.211.817 |
| | | |
| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
| <u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u> | | |
| Alınan depozito ve teminatlar | 615.791 | 622.898 |
| | 615.791 | 622.898 |
| <u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u> | | |
| Diğer uzun vadeli borçlar (*) | 35.990.000 | 35.990.000 |
| | 35.990.000 | 35.990.000 |

(*) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2016: 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 mülkiyet devri sonrasında Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatтан gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|----------------------|----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 3.096.871.940 | 3.093.679.000 |
| Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller | 667.194.347 | 620.989.994 |
| Toplam | 3.764.066.287 | 3.714.668.994 |

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.500.567.783 TL'dir (31 Aralık 2016: 1.098.165.859 TL).

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 99.534.018 TL (31 Aralık 2016: 74.119.268 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

| | 1 Ocak 2017 açılış bakiyesi | Alımlar | Çıkışlar | Gerçeğe uygun değer farkı | 31 Mart 2017 kapanış bakiyesi |
|--|--------------------------------|-------------------|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | |
| Ankara İş Kule Binası | 128.025.000 | -- | -- | -- | 128.025.000 |
| Marmarapark | 146.620.000 | -- | -- | -- | 146.620.000 |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | 797.895.000 | 711.607 | -- | -- | 798.606.607 |
| İş Bankası Ankara Kızılay Binası | 38.295.000 | -- | -- | -- | 38.295.000 |
| İş Bankası Ankara Merkez Binası | 44.320.000 | -- | -- | -- | 44.320.000 |
| İş Bankası Antalya Merkez Binası | 22.015.000 | -- | -- | -- | 22.015.000 |
| Kapadokya Lodge Otel | 24.250.000 | -- | -- | -- | 24.250.000 |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | 12.312.000 | -- | -- | -- | 12.312.000 |
| Maslak Binası | 101.115.000 | -- | -- | -- | 101.115.000 |
| Real Hipermarket Binası | 110.000.000 | -- | -- | -- | 110.000.000 |
| Ofis Lamartine | 48.890.000 | -- | -- | -- | 48.890.000 |
| Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi | 2.600.000 | -- | -- | -- | 2.600.000 |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | 479.965.000 | 95.651 | -- | -- | 480.060.651 |
| Tuzla Karma Proje | 274.812.000 | 1.984.093 | -- | -- | 276.796.093 |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi | 862.565.000 | 401.588 | -- | -- | 862.966.588 |
| | 3.093.679.000 | 3.192.940 | -- | -- | 3.096.871.940 |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | |
| İzmir Projesi | 279.441.000 | 20.743.504 | -- | -- | 300.184.504 |
| İstanbul Finans Merkezi Arsası | 169.600.000 | 7.614.778 | -- | -- | 177.214.778 |
| Kartal Projesi | 128.298.507 | 17.846.071 | -- | -- | 146.144.578 |
| Levent Arsası | 4.110.487 | -- | -- | -- | 4.110.487 |
| Üsküdar Arsası | 39.540.000 | -- | -- | -- | 39.540.000 |
| | 620.989.994 | 46.204.354 | -- | -- | 667.194.347 |
| Toplam | 3.714.668.994 | 49.397.294 | -- | -- | 3.764.066.287 |

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2016 yılının Kasım ve Aralık aylarında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

| | 2016 | 2015 |
|--|---|---|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | |
| Ankara İş Kule Binası | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| Marmarapark | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| İş Bankası Ankara Kızılay Binası | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| İş Bankası Ankara Merkez Binası | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| İş Bankası Antalya Merkez Binası | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| Kapadokya Lodge Otel | Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi | Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| Maslak Binası | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| Real Hipermarket Binası | Maliyet oluşumları analizi ve direkt kapitalizasyon (uyumlaştırılmış) | Maliyet oluşumları analizi ve direkt kapitalizasyon (uyumlaştırılmış) |
| Ofis Lamartine | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| İş Bankası Sirkeci Binası (*) | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| Tuzla Karma Proje | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | |
| İzmir Projesi | Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi | Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi |
| İstanbul Finans Merkezi Arsası | Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi | Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi |
| Kartal Projesi | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| Levent Arsası | Emlak vergisine esas rayiç değer | Emlak vergisine esas rayiç değer |
| Üsküdar Arsası | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

| | 1 Ocak 2016 açılış bakiyesi | Alımlar | Çıkarışlar | Gerçeğe uygun değer farkı | 31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi |
|--|--------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | |
| Ankara İş Kule Binası | 118.000.000 | -- | -- | 10.025.000 | 128.025.000 |
| Marmarapark | 130.000.000 | -- | -- | 16.620.000 | 146.620.000 |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | 673.838.909 | 411.242 | -- | 123.644.849 | 797.895.000 |
| İş Bankası Ankara Kızılay Binası | 34.930.000 | -- | -- | 3.365.000 | 38.295.000 |
| İş Bankası Ankara Merkez Binası | 40.260.000 | -- | -- | 4.060.000 | 44.320.000 |
| İş Bankası Antalya Merkez Binası | 19.585.000 | -- | -- | 2.430.000 | 22.015.000 |
| Kapadokya Lodge Otel | 22.890.000 | 38.327 | -- | 1.321.673 | 24.250.000 |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | 11.263.850 | 48.174 | -- | 999.976 | 12.312.000 |
| Maslak Binası | 94.031.500 | 32.763 | -- | 7.050.737 | 101.115.000 |
| Real Hipermarket Binası | 95.000.000 | -- | -- | 15.000.000 | 110.000.000 |
| Ofis Lamartine | 46.535.000 | -- | -- | 2.355.000 | 48.890.000 |
| Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi | 2.490.000 | -- | -- | 110.000 | 2.600.000 |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | 440.000.000 | 386.524 | -- | 39.578.476 | 479.965.000 |
| İş Bankası Sirkeci Binası (*) | 47.000.000 | -- | (46.095.000) | (905.000) | -- |
| Tuzla Karma Proje | 270.075.000 | 9.031.243 | -- | (4.294.243) | 274.812.000 |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi | 760.385.000 | 15.539.715 | -- | 86.640.285 | 862.565.000 |
| | 2.806.284.259 | 25.487.988 | (46.095.000) | 308.001.753 | 3.093.679.000 |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | |
| İzmir Projesi | 210.393.969 | 26.807.606 | -- | 42.239.425 | 279.441.000 |
| İstanbul Finans Merkezi Arsası | 138.145.000 | 33.294.720 | -- | (1.839.720) | 169.600.000 |
| Kartal Projesi | 102.326.542 | 47.614.006 | -- | (21.642.041) | 128.298.507 |
| Levent Arsası | 3.998.919 | 47.431 | -- | 64.138 | 4.110.487 |
| Üsküdar Arsası | 30.480.000 | 587.638 | -- | 8.472.362 | 39.540.000 |
| | 485.344.430 | 108.351.401 | -- | 27.294.163 | 620.989.994 |
| Toplam | 3.291.628.689 | 133.839.389 | (46.095.000) | 335.295.916 | 3.714.668.994 |

(*) Şirket 2016 yılının Aralık ayı içerisinde T. İş Bankası A.Ş.'nin kiracısı olduğu Sirkeci Binası'nı 45.000.000 TL bedelle satmıştır.

31 Mart 2017 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 147.000.000 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 44.044.730 TL (31 Mart 2016: 46.199.197 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 14.475.800 TL'dir (31 Mart 2016: 4.889.126 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

| <i>Kısa vadeli stoklar</i> | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <i>Tamamlanmış konutlar</i> | | |
| İzmir Ege Perla (*) | 88.121.164 | 91.612.134 |
| Toplam | 88.121.164 | 91.612.134 |
| <i>Uzun vadeli stoklar</i> | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
| <i>Tamamlanmamış konutlar</i> | | |
| Kartal projesi (**) | 289.002.335 | 256.825.664 |
| Topkapı projesi (***) | 311.536.543 | 287.508.549 |
| Tuzla Arsası (****) | 176.989.555 | 171.172.017 |
| Toplam | 777.528.433 | 715.506.230 |

(*) 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 başlamıştır. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla toplam 124 adet taşınmazın teslimi yapılmış olup, bu proje kapsamında alınan sipariş avansı bakiyesi 2.237 TL'dir (31 Aralık 2016: 4.272.002 TL).

(**) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla toplam 562 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 194.413.170 TL'dir (31 Aralık 2016: 184.311.055 TL).

(***) Şirket, 2015 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İstanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 2.304 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 418.264.615 TL'dir (31 Aralık 2016: 389.799.255 TL). Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklamıştır. 31 Mart 2017 tarihine kadar toplam 58.344.504 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2016: 50.506.728).

(****) Şirket, 2016 yılının Ocak ayında İstanbul ili Tuzla ilçesinde 143.500.000 TL'ye proje geliştirmek üzere arsa alımı gerçekleştirmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait 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 2017 açılış bakiyesi | 28.793.832 | 85.950 | 32.447 | 2.823.388 | 31.735.617 |
| Alımlar | -- | -- | -- | 10.704 | 10.704 |
| Çıkışlar | -- | -- | -- | (40.454) | (40.454) |
| Transfer | -- | -- | -- | -- | -- |
| Gerçeğe uygun değer farkı | -- | -- | -- | -- | -- |
| 31 Mart 2017 kapanış bakiyesi | 28.793.832 | 85.950 | 32.447 | 2.793.638 | 31.705.867 |
| <u>Birikmiş amortismanlar</u> | | | | | |
| 1 Ocak 2017 açılış bakiyesi | 913.832 | 85.950 | 32.447 | 2.144.057 | 3.176.286 |
| Dönem gideri | 218.844 | -- | -- | 97.528 | 316.372 |
| Çıkışlar | -- | -- | -- | (38.645) | (38.644) |
| 31 Mart 2017 kapanış bakiyesi | 1.132.676 | 85.950 | 32.447 | 2.202.940 | 3.454.013 |
| 1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri | 27.880.000 | -- | -- | 679.331 | 28.559.331 |
| 31 Mart 2017 itibarıyla net defter değeri | 27.661.156 | -- | -- | 590.698 | 28.251.854 |
| | | | | | |
| | 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 | -- | -- | -- | 235.600 | 235.600 |
| Çıkışlar | -- | -- | -- | 50.321 | 50.321 |
| Transfer | -- | -- | -- | -- | -- |
| Gerçeğe uygun değer farkı | 2.494.847 | -- | -- | -- | 2.494.847 |
| 31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi | 28.793.832 | 85.950 | 32.447 | 2.823.388 | 31.735.617 |
| <u>Birikmiş amortismanlar</u> | | | | | |
| 1 Ocak 2016 açılış bakiyesi | 137.894 | 85.950 | 30.705 | 1.763.968 | 2.018.517 |
| Dönem gideri | 775.938 | -- | 1.742 | 400.122 | 1.177.802 |
| Çıkışlar | -- | -- | -- | 20.033 | 20.033 |
| 31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi | 913.832 | 85.950 | 32.447 | 2.144.057 | 3.176.286 |
| 1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri | -- | -- | 1.742 | 874.141 | 27.036.974 |
| 31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri | 27.880.000 | -- | -- | 679.331 | 28.559.331 |

(*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 27.661.156 TL'lik değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirketin kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule-2'deki 10 ve 11. Katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule-2 ve Kule Çarşısı'nda Türkiye İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2016: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla kullanılan 1.031.574 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

| | Bilgisayar Programları | Toplam |
|--|------------------------|------------------|
| <u>Maliyet değeri</u> | | |
| 1 Ocak 2017 açılış bakiyesi | 2.668.527 | 2.668.527 |
| Alımlar | 26.780 | 26.780 |
| 31 Mart 2017 kapanış bakiyesi | 2.695.307 | 2.695.307 |
| <u>Birikmiş itfa payları</u> | | |
| 1 Ocak 2017 açılış bakiyesi | 2.195.277 | 2.195.277 |
| Dönem gideri | 75.644 | 75.644 |
| 31 Mart 2017 kapanış bakiyesi | 2.270.921 | 2.270.921 |
| 1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri | 473.250 | 473.250 |
| 31 Mart 2017 itibarıyla net defter değeri | 424.386 | 424.386 |
| | | |
| | Bilgisayar Programları | Toplam |
| <u>Maliyet değeri</u> | | |
| 1 Ocak 2016 açılış bakiyesi | 2.360.560 | 2.360.560 |
| Alımlar | 307.967 | 307.967 |
| 31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi | 2.668.527 | 2.668.527 |
| <u>Birikmiş itfa payları</u> | | |
| 1 Ocak 2016 açılış bakiyesi | 1.941.941 | 1.941.941 |
| Dönem gideri | 253.336 | 253.336 |
| 31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi | 2.195.277 | 2.195.277 |
| 1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri | 418.619 | 418.619 |
| 31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri | 473.250 | 473.250 |

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla kullanılan 1.756.761 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Borç karşılıkları (*) | 15.041.570 | 12.324.486 |
| Toplam | 15.041.570 | 12.324.486 |

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Alınan teminatlar (**) | 319.109.708 | 324.504.913 |
| Toplam | 319.109.708 | 324.504.913 |

(*) Şirket'in 31 Mart 2017 itibarıyla borç karşılıkları, T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan ve emlak vergisi tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|----------------------|----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*) | 1.234.577.999 | 1.217.026.199 |
| 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 (**) | 213.890.838 | 201.793.100 |
| 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 | 1.448.468.837 | 1.418.819.299 |

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 14.703.799 TL tutarındaki teminat mektupları ile 147.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 147.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule Çarşısı'na 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşısı üzerine ikinci dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.

Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i NEF'e ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 140.000.000 TL'si geri ödenmiş olup geri kalan kredi anapara tutarı 40.000.000 TL'dir. Bu kapsamda verilen ipoteklerde herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında 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 2017 tarihi itibarıyla %6,9'dur (31 Aralık 2016: %6,3).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları | 196.477.367 | 187.470.467 |
| 1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları | 603.917.234 | 577.702.293 |
| 5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları | 2.213.273.424 | 2.083.205.191 |
| Toplam | 3.013.668.025 | 2.848.377.951 |

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kullanılmamış izin karşılıkları | 349.946 | 251.586 |
| Toplam | 349.946 | 251.586 |

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 1.492.779 | 1.224.737 |
| Toplam | 1.492.779 | 1.224.737 |

| | 1 Ocak- 31 Mart 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 Ocak itibarıyla karşılık | 1.224.737 | 973.127 |
| Hizmet maliyeti | 38.969 | 28.243 |
| Faiz maliyeti | 256.478 | 81.380 |
| Ödenen Tazminatlar | (27.405) | - |
| Dönem sonu itibarıyla karşılık | 1.492.779 | 1.082.750 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

| <i>Peşin ödenmiş giderler</i> | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| İş avansları (*) | 80.808.528 | 71.297.635 |
| Gelecek aylara ait giderler (**) | 2.331.304 | 2.769.523 |
| Toplam | 83.139.832 | 74.067.158 |

(*) Topkapı İnşaat İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 13.652.799 TL avans verilmiştir (31 Aralık 2016: 11.431.622 TL).

Şirket, Kartal' da gerçekleştirilmekte olan Manzara Adalar Projesi'nin inşaat işleri için Ant Yapı A.Ş firmasına 7.339.212 TL iş avansı vermiştir (31 Aralık 2016: 9.356.766 TL). Yine aynı proje için, arsanın eski maliki olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.' ne hasılat paylaşım sözleşmesi kapsamında 51.558.404 TL hasılat payı avansı verilmiştir (31 Aralık 2016: 49.411.572 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 1.989.520 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 2.716.668 TL).

| <i>Diğer dönen varlıklar</i> | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Peşin ödenen vergiler ve fonlar | 26.415 | 26.205 |
| Toplam | 26.415 | 26.205 |

| <i>Diğer duran varlıklar</i> | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Devreden KDV (*) | 110.884.041 | 103.298.551 |
| İş Avansları | 1.001.121 | - |
| Toplam | 111.885.162 | 103.298.551 |

(*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Devreden KDV tutarı Şirket'in kısa vadede kullanamayacağı projeksiyonuna istinaden uzun vadeye sınıflanmıştır.

| <i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i> | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 3.140.175 | 2.131.536 |
| Ödenecek SGK kesintileri | 258.606 | 390.419 |
| Toplam | 3.398.781 | 2.521.955 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

| Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Alınan sipariş avansları (*) | 2.237 | 4.272.002 |
| Gelecek aylara ait gelirler (***) | 908.154 | 1.265.612 |
| İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24) | 444.057 | 660.831 |
| Toplam | 1.354.448 | 6.198.445 |

| Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Alınan sipariş avansları (**) | 612.675.548 | 574.110.310 |
| Gelecek yıllara ait gelirler (***) | 3.664.031 | 3.570.780 |
| Toplam | 616.339.579 | 577.681.090 |

(*) Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

(**) Tutarın 418.262.378 TL'si Topkapı Projesi ve 194.413.170 TL'si ise Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2016: Topkapı Projesi: 389.799.255, Kartal Manzaralar Adalar Projesi: 184.311.055) (Not 11)

(***) Uzun vadeli tutarın tamamı ile kısa vadelinin bir kısmı, Real Hipermarketler Zinciri A.Ş den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedellerinden oluşmaktadır.

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| | | 31 Mart 2017 | | 31 Aralık 2016 |
|--------------------------------------|------------|---------------------|------------|-----------------------|
| İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. | (%) | | (%) | |
| Türkiye İş Bankası A.Ş. | 44,11 | 374.959.645 | 44,08 | 374.659.401 |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 7,11 | 60.421.337 | 7,11 | 60.421.337 |
| Diğer | 48,78 | 414.619.018 | 48,81 | 414.919.262 |
| Toplam ödenmiş sermaye | 100 | 850.000.000 | 100 | 850.000.000 |

Şirket'in sermayesi 850.000.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 850.000.000). Hisselerin nama yazılı 1.214.286 TL (31 Aralık 2016: 1.214.286 TL) tutarı A grubu ve 848.785.714 TL (31 Aralık 2016: 848.785.714 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların tamamına T. İş Bankası A.Ş. 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 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket’in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2016: 423.981 TL).

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

| | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------|---------------------|-----------------------|
| Yasal yedekler | 46.188.875 | 36.305.282 |
| Toplam | 46.188.875 | 36.305.282 |

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 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
| Geçmiş yıl karları | 1.936.474.737 | 1.589.596.928 |
| Toplam | 1.936.474.737 | 1.589.596.928 |

Sermaye arttırımı

Yönetim Kurulu’nun 31.03.2017 tarihinde yapılan toplantısında; 23 Mart 2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 2016 yılı safi karından 63.750.000 TL’nin pay biçiminde dağıtılmasına ilişkin alınan karar doğrultusunda; mevcut 850.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 2.000.000.000 TL’lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2016 yılı kar payından karşılanmak üzere 63.750.000 TL artırılarak 913.750.000 TL’ye yükseltilmesine, söz konusu sermaye arttırımı nedeniyle oluşacak payların mevcut pay sahiplerine şirket sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak kayden dağıtılmasına ve gerekli işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu’na başvuruda bulunulmasına karar verilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu’nun tescil işlemleri raporlama tarihi itibarıyla gerçekleşmediğinden, sermaye arttırımı 31 Mart 2017 itibarıyla mali tablolara yansıtılmamıştır.

Kar dağıtımı

Şirketin 23 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2016 tarihli vergi beyannamesine baz olan kayıtlarında yer alan 155.171.857 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 7.758.593 TL 1. tertip kanuni yedek akçe, 2.125.000 TL 2. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmasına; tamamı safi kardan karşılanmak üzere toplam 63.750.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı (devamı)

Şirket'in 23 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2016 yılı karı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

| | Tutar |
|---|--------------------|
| 1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 Ortaklara kar payı | 7.758.593 |
| 2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2) Geçmiş yıllar karlarına aktarılan | 63.750.000 |
| | 2.125.000 |
| | 346.877.809 |
| Toplam | 420.511.402 |

18. Hasılat ve satışların maliyeti

| | 1 Ocak- 31 Mart 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Kira gelirleri | 44.044.730 | 46.199.197 |
| Konut satış gelirleri | 8.554.669 | - |
| Üst hakkı gelirleri | 4.552.710 | 3.661.295 |
| Aidat ve hizmet gelirleri | 215.975 | 215.886 |
| Diğer gelirler | 92.552 | 65.598 |
| Toplam gayrimenkul gelirleri | 57.460.636 | 50.141.976 |
| Banka mevduatı faiz gelirleri | 3.964.237 | 1.274.321 |
| Menkul kıymet alım-satım karı | 99.779 | 483.178 |
| Ters repo faiz gelirleri | 1.403 | 5.792 |
| Toplam borçlanma araçları gelirleri | 4.065.419 | 1.763.291 |
| Toplam hasılat | 61.526.055 | 51.905.267 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

| | 1 Ocak- 31 Mart 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Konut satış maliyetleri | (6.809.549) | - |
| İşletme giderleri | (5.591.191) | (3.247.594) |
| Vergi resim ve harç giderleri | (1.485.486) | (1.120.313) |
| Sigorta giderleri | (502.835) | (500.985) |
| Diğer | (86.739) | (20.234) |
| Toplam | (14.475.800) | (4.889.126) |

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

| | 1 Ocak- 31 Mart 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Genel yönetim giderleri | | |
| Personel ücret ve giderleri | (4.067.856) | (3.396.796) |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler | (1.116.110) | (1.121.131) |
| Amortisman giderleri ve itfa payları | (391.065) | (351.996) |
| Vergi, resim ve harç giderleri | (41.013) | (94.409) |
| Şüpheli alacak karşılığı | (540.442) | 97.938 |
| Diğer | (597.751) | (170.148) |
| Toplam | (6.754.237) | (5.036.542) |

| | 1 Ocak- 31 Mart 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Pazarlama satış dağıtım giderleri | | |
| Reklam ve tanıtım giderleri | (3.512.945) | (2.405.036) |
| Danışmanlık giderleri | (187.328) | (128.249) |
| Satış ofisi giderleri | (84.334) | (57.737) |
| Diğer | (182.431) | (124.896) |
| Toplam | (3.967.039) | (2.715.918) |

20. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

| | 1 Ocak- 31 Mart 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | |
| Kur farkı geliri | 421.493 | 11.871.933 |
| Diğer gelirler | 111.398 | 97.255 |
| Toplam | 532.891 | 11.969.188 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Finansman gelirleri/giderleri

| Finansman giderleri | 1 Ocak- 31 Mart 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Kur farkı gideri | (9.290.875) | (630.502) |
| Kredi faiz giderleri | (7.193.754) | (343.749) |
| Diğer faiz giderleri | (4.462) | (9.395) |
| Türev işlem zararı | (127) | (10.701) |
| Toplam | (16.489.218) | (994.347) |

22. Pay başına kazanç

| | 1 Ocak- 31 Mart 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Dönem başındaki hisse senedi adedi | 85.000.000.000 | 74.600.000.000 |
| Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler | - | - |
| Dönem sonundaki hisse senedi adedi | 85.000.000.000 | 74.600.000.000 |
| Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (*) | 85.000.000.000 | 74.600.000.000 |
| Net dönem karı | 20.625.423 | 50.332.216 |
| Pay başına kazanç | 0,0242 | 0,0675 |
| Seyreltilmiş pay başına kazanç | 0,0242 | 0,0675 |

(*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0.01 tam TL nominal değerde 85.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

| T. İş Bankası'ndaki bakiyeler | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vadesiz mevduat | 2.316.171 | 1.517.124 |
| Vadeli mevduat | 130.662.471 | 124.178.302 |
| Diğer hazır değerler | 260.888 | 69.949 |
| Toplam | 133.239.530 | 125.765.375 |

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 14.703.799 TL (31 Aralık 2016: 14.703.799 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 147.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

| 31 Mart 2017 | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| | 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. | -- | 1.989.520 | 543.922 | -- |
| Anadolu Cam Sanayii A.Ş. | -- | -- | -- | 12.308 |
| Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ | 525 | -- | -- | -- |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | -- | -- | 30 | 27.592 |
| Camiş Madencilik A.Ş. | -- | -- | -- | 4.553 |
| Çayırova Cam Sanayii A Ş | 525 | -- | -- | -- |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | -- | -- | -- | 2.237 |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. | 260.731 | 2.178.969 | 2.280.174 | 7.858 |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş. | -- | 999 | 10.070 | -- |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | -- | -- | -- | 22.598 |
| İş Finansal Kiralama A.Ş. | -- | -- | 86.997 | -- |
| Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti. | 9.949 | -- | 1.595.989 | 186.742 |
| Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş. | -- | -- | -- | 32.612 |
| Paşabahçe Mağazaları A.Ş. | -- | -- | 46.563 | 6.853 |
| Soda Sanayii A.Ş. | 139.022 | -- | -- | 10.208 |
| Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş. | 13.323 | -- | -- | 488 |
| Şişecam Dış Ticaret A.Ş. | -- | -- | -- | 1.988 |
| Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş. | 525 | -- | -- | -- |
| Şişecam Enerji A.Ş. | -- | -- | 8.918 | 1.546 |
| Şişecam Otomotiv A.Ş. | -- | -- | -- | 3.213 |
| Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş. | -- | -- | 854 | 984 |
| T İş Bankası A.Ş. | 10.467 | -- | -- | 36.763 |
| Trakya Cam Sanayii A.Ş. | -- | -- | -- | 19.436 |
| Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. | -- | -- | -- | 66.077 |
| Ortaklara borçlar (temettü) | -- | -- | 597 | -- |
| Diğer | -- | -- | 148.354 | -- |
| | 435.067 | 4.169.488 | 4.722.468 | 444.057 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| 31 Mart 2017 | | | | |
|---|-------------------------------------|---|-----------------------------------|----------------------------|
| Finansal borçlanmalar | | | | |
| <i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i> | Kısa vadeli | Uzun vadeli | | |
| T. İş Bankası A.Ş. | 152.513.498 | 566.999.712 | | |
| <i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i> | Kredi faiz gideri | Aktifleştirilen faiz gideri | | |
| T. İş Bankası A.Ş. | 7.193.754 | 9.640.700 | | |
| 31 Mart 2017 | | | | |
| Finansal kiralama borçları | | | | |
| <i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i> | Kısa vadeli | Uzun vadeli | | |
| İş Finansal Kiralama A.Ş. | 8.939.798 | -- | | |
| 31 Aralık 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. | -- | 2.716.668 | 1.499.640 | -- |
| Anadolu Cam Sanayii A.Ş. | 29.047 | -- | -- | 18.462 |
| Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ | 1.574 | -- | -- | -- |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 1.064 | -- | -- | 41.389 |
| Cam Elyaf Sanayii AŞ | 1.048 | -- | -- | -- |
| Camış Madencilik A.Ş. | 10.220 | -- | -- | 6.830 |
| Çayırova Cam Sanayii A.Ş. | 525 | -- | -- | -- |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | -- | -- | -- | 3.356 |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. | -- | -- | 1.701.858 | 11.787 |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş. | -- | -- | 4.759 | -- |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | -- | -- | -- | 33.898 |
| İş Finansal Kiralama A.Ş. | -- | -- | 7.709 | -- |
| Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti. | -- | -- | 1.836.509 | 323.519 |
| Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ | 525 | -- | -- | -- |
| Meşa Merkezi Pazarlama AŞ | 525 | -- | -- | -- |
| Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş. | 76.964 | -- | -- | 48.918 |
| Paşabahçe Mağazaları A.Ş. | 8.458 | -- | 716 | 12.242 |
| Soda Sanayii A.Ş. | -- | -- | -- | 15.312 |
| Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş. | -- | -- | 8.165 | -- |
| Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş. | -- | -- | -- | 732 |
| Şişecam Dış Ticaret A.Ş. | -- | -- | 31.946 | 2.982 |
| Şişecam Enerji A.Ş. | 14.071 | -- | 24.853 | 2.318 |
| Şişecam Otomotiv A.Ş. | 7.583 | -- | -- | 4.820 |
| Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş. | -- | -- | -- | 1.476 |
| T İş Bankası A.Ş. | -- | -- | -- | 4.520 |
| Trakya Cam Sanayii A.Ş. | -- | -- | -- | 29.154 |
| Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. | 170.707 | -- | -- | 99.116 |
| Ortaklara borçlar (temettü) | -- | -- | 476 | -- |
| Diğer | -- | -- | 153.834 | -- |
| | 322.311 | 2.716.668 | 5.270.465 | 660.831 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| 31 Aralık 2016 | | |
|---|-------------|-------------|
| Finansal borçlanmalar | | |
| <i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i> | Kısa vadeli | Uzun vadeli |
| T. İş Bankası A.Ş. | 103.666.106 | 513.874.749 |
| 31 Aralık 2016 | | |
| Finansal kiralama borçları | | |
| <i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i> | Kısa vadeli | Uzun vadeli |
| İş Finansal Kiralama A.Ş.. | 10.915.156 | 696.326 |

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, faiz opsiyon türev işleminden kaynaklanan 439 TL türev işlem reeskontu bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 566 TL). 31 Mart 2017 tarihinde sona eren dönemde kar veya zarar tablosunda 127 TL değerinde türev işlem zararı (31 Aralık 2016: 14.245 TL değerinde türev işlem karı) bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| İlişkili taraflarla olan işlemler | 1 Ocak – 31 Mart 2017 | | | | |
|---|-----------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|
| | Alımlar (*) | Alınan faizler | Kira geliri | Diğer gelirler | Diğer giderler |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. | 1.331.400 | -- | -- | -- | -- |
| Anadolu Cam Sanayi A.Ş. | -- | -- | 284.888 | 6.154 | 167.620 |
| Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ | -- | -- | 1.334 | -- | -- |
| Anadolu Cam Yenişehir Sanayi AŞ | -- | -- | 1.334 | -- | -- |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 142.638 | -- | 1.079.353 | 13.796 | -- |
| Cam Elyaf Sanayii AŞ | -- | -- | 1.334 | -- | -- |
| Camiş Madencilik A.Ş. | -- | -- | 105.394 | 2.277 | 62.011 |
| Camiş Elektrik Üretim AŞ | -- | -- | 1.334 | -- | -- |
| Çayırova Cam Sanayii A.Ş. | -- | -- | 1.334 | -- | -- |
| İş Finansal Kiralama A.Ş. | 343.558 | -- | 5.410 | -- | -- |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | -- | -- | 121.471 | 1.119 | -- |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. | 2.722.532 | -- | 633.656 | 3.929 | -- |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş. | 28.172 | -- | 5.254 | -- | -- |
| İş Portföy Yönetimi A.Ş. | -- | -- | 13.614 | -- | -- |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | -- | -- | 1.174.068 | 11.299 | -- |
| Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ | -- | -- | 1.334 | -- | -- |
| Mepa Merkezi Pazarlama AŞ | -- | -- | 1.334 | -- | -- |
| Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş. | -- | -- | 754.852 | 16.306 | 444.135 |
| Paşabahçe Mağazacılık A.Ş. | -- | -- | 323.383 | 3.426 | 160.579 |
| Soda Sanayi A.Ş. | -- | -- | 236.282 | 5.104 | -- |
| Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş. | 2.402 | -- | 1.095.026 | -- | -- |
| Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş. | -- | -- | 11.291 | 244 | -- |
| Şişecam Dış Ticaret A.Ş. | -- | -- | 46.013 | 994 | -- |
| Şişecam Enerji A.Ş. | 26.531 | -- | 35.774 | 773 | 21.048 |
| Şişecam Otomotiv A.Ş. | -- | -- | 74.376 | 1.607 | 43.761 |
| Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş. | -- | -- | 22.784 | 492 | -- |
| T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. | -- | -- | 1.529.898 | 33.039 | 852.020 |
| Trakya Cam Sanayi A.Ş. | -- | -- | 449.883 | 9.718 | 264.699 |
| Trakya Polatlı Cam Sanayii AS | -- | -- | 1.334 | -- | -- |
| Trakya Yenişehir Cam Sanayii AŞ | -- | -- | 1.334 | -- | -- |
| Türkiye İş Bankası A.Ş. | -- | 3.965.640 | 18.702.448 | 882 | 2.918 |
| | 4.597.233 | 3.965.640 | 26.717.121 | 111.158 | 2.018.792 |

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| İlişkili taraflarla olan işlemler | 1 Ocak – 31 Mart 2016 | | | | |
|---|-----------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|
| | 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 | -- | -- |
| Camiş 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 Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 27.491.000 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 6.000.000 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup kırılımı aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflarla olan işlemler | 31 Mart 2017 | |
|---|-------------------|------------------|
| | TRSISGY31915 | TRSISGY61912 |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. | 15.000.000 | - |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 5.000.000 | 2.500.000 |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 2.991.000 | - |
| İş Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 4.500.000 | 3.500.000 |
| Toplam | 27.491.000 | 6.000.000 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| İlişkili taraflarla olan işlemler | 1 Ocak-31 Aralık 2016 | |
|---|-----------------------|------------------|
| | TRISISGY31915 | TRISISGY61912 |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. | 15.000.000 | -- |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 5.000.000 | 2.500.000 |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 2.711.000 | -- |
| İş Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 4.500.000 | 3.500.000 |
| | 27.211.000 | 6.000.000 |

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 2017 | 1 Ocak- 31 Mart 2016 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 1.845.768 | 1.702.138 |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 476.934 | 518.347 |
| | 2.322.702 | 2.220.485 |

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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

| | ABD Doları | Avro | GBP |
|----------------|------------|--------|--------|
| 31 Mart 2017 | 3,6368 | 3,9083 | 4,5169 |
| 31 Aralık 2016 | 3,5192 | 3,7099 | 4,3189 |

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 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait 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 2017 | | | | |
|--|--|-------------------|------------------|--------------|
| | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro | GBP |
| 1. Ticari Alacak | | | | |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | 8.274.514 | 2.265.276 | 6.631 | 1.365 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | 92.146 | 25.325 | -- | -- |
| 3. Diğer | -- | -- | -- | -- |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR | 8.366.661 | 2.290.601 | 6.631 | 1.365 |
| 5. Ticari Alacaklar | -- | -- | -- | -- |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | -- | -- | -- | -- |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- | -- |
| 7. Diğer | -- | -- | -- | -- |
| 8. DURAN VARLIKLAR | -- | -- | -- | -- |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR | 8.366.661 | 2.290.601 | 6.631 | 1.365 |
| 10. Ticari Borçlar | -- | -- | -- | -- |
| 11. Finansal Yükümlülükler | 48.056.457 | 10.509.465 | 2.511.761 | -- |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- | -- |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | 4.456.901 | 110.493 | 100.000 | -- |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 52.513.358 | 10.619.958 | 2.611.761 | -- |
| 14. Ticari Borçlar | -- | -- | -- | -- |
| 15. Finansal Yükümlülükler | 221.064.649 | 52.941.177 | 7.275.000 | -- |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- | -- |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | 2.506.177 | 688.775 | -- | -- |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 223.570.826 | 53.629.952 | 7.275.000 | -- |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 276.084.184 | 64.249.911 | 9.886.761 | -- |
| 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 | (267.717.524) | (61.959.310) | (9.880.130) | 1.365 |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11- 12a-14-15-16a) | (260.846.592) | (61.185.368) | (9.780.130) | 1.365 |
| 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 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait 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 2016 | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro |
|--|--|-------------------|-------------------|
| 1. Ticari Alacak | -- | -- | -- |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | 51.421.550 | 14.608.217 | 3.319 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | 285.492 | 81.124 | -- |
| 3. Diğer | -- | -- | -- |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR | 51.707.042 | 14.689.341 | 3.319 |
| 5. Ticari Alacaklar | -- | -- | -- |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 7. Diğer | -- | -- | -- |
| 8. DURAN VARLIKLAR | -- | -- | -- |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR | 51.707.042 | 14.689.341 | 3.319 |
| 10. Ticari Borçlar | 23.820 | 6.769 | -- |
| 11. Finansal Yükümlülükler | 43.005.271 | 9.661.788 | 2.426.886 |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | 759.837 | 110.493 | 100.000 |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 43.788.928 | 9.779.050 | 2.526.886 |
| 14. Ticari Borçlar | -- | -- | -- |
| 15. Finansal Yükümlülükler | 213.300.111 | 52.941.177 | 7.275.000 |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | 6.573.624 | 853.275 | 962.500 |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 219.873.735 | 53.794.452 | 8.237.500 |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 263.662.663 | 63.573.502 | 10.764.386 |
| 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 | (211.955.623) | (48.884.161) | (10.761.067) |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a) | (204.907.654) | (48.001.517) | (9.698.567) |
| 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 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait 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 2017 | | |
|---|--|---|
| | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde | | |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | (22.262.908) | 22.262.908 |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | -- | -- |
| ABD Doları Net Etki | (22.262.908) | 22.262.908 |
| Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde: | | |
| Avro net varlık / yükümlülüğü | (3.822.368) | 3.822.368 |
| Avro riskinden korunan kısım (-) | -- | -- |
| Avro Net Etki | (3.822.368) | 3.822.368 |
| 31 Aralık 2016 | | |
| | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde | | |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | (16.892.694) | 16.892.694 |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | -- | -- |
| ABD Doları Net Etki | (16.892.694) | 16.892.694 |
| Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde: | | |
| Avro net varlık / yükümlülüğü | (3.598.071) | 3.598.071 |
| Avro riskinden korunan kısım (-) | -- | -- |
| Avro Net Etki | (3.598.071) | 3.598.071 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirketin 23.03.2017 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar doğrultusunda, Şirketin çıkarılmış sermayesinin 63.750.000 TL tutarında bedelsiz olarak artırılması için ve ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. SPK söz konusu artırım başvurusunu onaylayarak 21 Nisan 2017 tarihli haftalık bülteninde yayımlamıştır. Şirket sermaye artırımının Mayıs ayı içerisinde tamamlanması beklenmekte olup, yeni sermaye tutarı 913.750.000 TL olacaktır.

26. Finansal Tabloların Önemli Ölçüde Etkileyen Ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Şirket'in, mevcut kira gelirlerinin artırılması ve portföyün çeşitlendirilmesi kapsamındaki yatırım stratejisi doğrultusunda ve birleşme sonucu yaratılacak sinerji dikkate alınarak, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde birleşme görüşmelerine başlanmasına karar verilmiş olup rapor tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşme görüşmelerine devam edilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler | İlgili düzenleme | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (b) | 135.660.907 | 127.262.064 |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (a) | 4.629.715.884 | 4.521.787.358 |
| C İştirakler (*) | III-48.1. Md. 24 / (b) | 1.816.364 | 1.563.593 |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | -- | -- |
| Diğer varlıklar | | 256.042.409 | 236.407.179 |
| D Toplam varlıklar (Aktif toplamı) | III-48.1. Md. 3 / (k) | 5.023.235.564 | 4.887.020.194 |
| E Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | 1.167.477.330 | 1.043.049.106 |
| F Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1. Md. 31 | 15.041.570 | 12.324.486 |
| G Finansal kiralama borçları | III-48.1. Md. 31 | 8.939.798 | 11.611.482 |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | -- | -- |
| I Özkaynaklar | III-48.1. Md. 31 | 3.118.221.079 | 3.161.345.656 |
| Diğer kaynaklar | | 713.555.787 | 658.689.464 |
| D Toplam kaynaklar | III-48.1. Md. 3 / (k) | 5.023.235.564 | 4.887.020.194 |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | İlgili düzenleme | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 |
| 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) | 132.978.642 | 125.695.426 |
| 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) | 43.650.487 | 43.650.487 |
| C1 Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | -- | -- |
| C2 İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28 | 1.816.364 | 1.563.593 |
| J Gayrinakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | 14.703.799 | 14.703.799 |
| 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) | -- | -- |

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

| Portföy sınırlamaları | İlgili düzenleme | 31 Mart 2017 | 31 Aralık 2016 | 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) | 92% | 93% | Asgari %51 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 3% | 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 | 39% | 34% | 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) | 3% | 3% | Azami %10 |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | Seri:VI No:11, Md.22/(I) | 0% | 0% | Azami %10 |