

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren
Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi
29 Temmuz 2015

Bu rapor, 1 sayfa sınırlı bağımsız denetim raporu ve 46
sayfa özet finansal tablolar ve finansal tablolara ilişkin
açıklayıcı dipnotları içermektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

Sınırlı Denetim Raporu

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Özet Kar veya Zarar Tablosu

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özet Nakit Akış Tablosu

Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

SINIRLI DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2015 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Erdal TIKMAK, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

29 Temmuz 2015
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	10
4 Bölümlere göre raporlama	10
5 Nakit ve nakit benzerleri	14
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	15
7 Finansal borçlanmalar / Leasing İşlemleri	16
8 Ticari alacaklar ve borçlar	18
9 Diğer alacaklar ve borçlar	19
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	19
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 Diğer varlıklar ve yükümlülükler	30
17 Özkaynaklar	31
18 Hasılat ve satışların maliyeti	33
19 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	34
20 Esas faaliyetlerden diğer gelirler	34
21 Finansman giderleri	35
22 Pay başına kazanç	35
23 İlişkili taraf açıklamaları	35
24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	40
25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	44
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	45

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2015</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2014</i>
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		463.884.115	251.667.612
Nakit ve nakit benzerleri	5	206.042.591	123.909.277
Finansal yatırımlar	6	791.105	15.126.664
Ticari alacaklar	8	38.443.925	39.615.311
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	500.487	976.207
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	37.943.438	38.639.104
Diğer alacaklar	9	2.368.439	5.191
Stoklar	11	113.999.681	4.245.222
Peşin ödenmiş giderler	16	53.610.453	52.342.375
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	851.718	2.221.512
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	16	52.758.735	50.120.863
Diğer dönen varlıklar	16	48.528.660	16.381.898
Türev araçlar	6	99.261	41.674
Duran Varlıklar		1.829.364.730	1.608.199.245
Ticari alacaklar	8	54.604.421	7.401.911
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.284.271	1.606.954
Stoklar	11	254.564.251	63.128.870
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.517.845.227	1.534.963.085
Maddi duran varlıklar	12	794.023	953.397
Maddi olmayan duran varlıklar	13	272.537	145.028
TOPLAM VARLIKLAR		2.293.248.845	1.859.866.857

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		372.490.850	67.056.328
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	215.450.280	57.154.238
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	113.024.577	57.154.238
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	7	102.425.703	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	5.253.075	--
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	23	5.253.075	--
Ticari borçlar	8	9.723.001	5.391.798
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	1.146.346	2.717.592
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	8.576.655	2.674.206
Diğer borçlar	9	575.798	483.232
Ertelenmiş gelirler	16	136.951.622	1.708.879
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	23	409.880	734.017
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	136.541.742	974.862
Kısa vadeli karşılıklar		812.513	250.014
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	297.012	208.918
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	515.501	41.096
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.724.561	2.068.167
Uzun Vadeli Yükümlülükler		735.736.786	581.319.890
Uzun vadeli borçlanmalar	7	493.538.777	420.372.647
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	391.188.260	215.116.120
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	7	102.350.517	205.256.527
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	4.712.330	--
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	23	4.712.330	--
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	200.567.904	124.125.448
Uzun vadeli karşılıklar	15	927.775	831.795
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	927.775	831.795
ÖZKAYNAKLAR		1.185.021.209	1.211.490.639
Ödenmiş sermaye	17	746.000.000	680.400.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri		423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		179.250	179.250
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		179.250	179.250
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	28.240.772	24.677.855
Geçmiş yıllar karları	17	148.872.546	178.891.696
Net dönem karı		21.158.570	86.771.767
TOPLAM KAYNAKLAR		2.293.248.845	1.859.866.857

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak-30 Haziran 2015	1 Nisan-30 Haziran 2015	1 Ocak-30 Haziran 2014	1 Nisan-30 Haziran 2014
	Not				
Hasılat	18	73.111.672	38.206.006	68.337.176	37.047.595
Satışların maliyeti (-)	18	(22.463.169)	(12.165.143)	(20.914.449)	(13.263.141)
Brüt Kar		50.648.503	26.040.863	47.422.727	23.784.454
Genel yönetim giderleri (-)	19	(7.883.339)	(3.022.855)	(6.967.852)	(3.153.691)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(10.550.597)	(6.729.185)	(253.949)	(35.877)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	19.993.723	10.449.864	15.507.784	1.372.274
Esas faaliyetlerden giderler (-)	20	(8.203.591)	(3.204.814)	(14.370.566)	(1.457.959)
Esas Faaliyet Karı		44.004.699	23.533.873	41.338.144	20.509.201
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		(322.579)	(610.319)	441.654	208.993
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		43.682.120	22.923.554	41.779.798	20.718.194
Finansman gelirleri	21	--	--	1.826.298	1.826.298
Finansman giderleri (-)	21	(22.523.550)	(7.554.847)	(2.146.936)	612.641
Vergi Öncesi Karı		21.158.570	15.368.707	41.459.160	23.157.133
Vergi Gideri		--	--	--	--
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		21.158.570	15.368.707	41.459.160	23.157.133
Pay başına kazanç	22	0,0003	0,0002	0,0006	0,0003

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2015	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2015	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2014	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2014
Dönem karı	21.158.570	15.368.707	41.459.160	23.157.133
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	--	--	--	--
<i>Yabancı para çevirim farkları</i>	--	--	(727)	(400)
Diğer kapsamlı gelir	--	--	(727)	(400)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	21.158.570	15.368.707	41.458.433	23.156.733

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yabancı para çevirim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler		630.000.000	240.146.090	423.981	42.164	4.090	19.712.142	149.600.689	116.156.720	1.156.085.876
Transferler		--	--	--	--	--	4.965.713	111.191.007	(116.156.720)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	(727)	--	--	41.459.160	41.458.433
Sermaye artırım		50.400.000	--	--	--	--	--	(50.400.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(31.500.000)	--	(31.500.000)
30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	680.400.000	240.146.090	423.981	42.164	3.363	24.677.855	178.891.696	41.459.160	1.166.044.309
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		680.400.000	240.146.090	423.981	179.250	--	24.677.855	178.891.696	86.771.767	1.211.490.639
Transferler		--	--	--	--	--	3.562.917	83.208.850	(86.771.767)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	21.158.570	21.158.570
Sermaye artırım		65.600.000	--	--	--	--	--	(65.600.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(47.628.000)	--	(47.628.000)
30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	746.000.000	240.146.090	423.981	179.250	--	28.240.772	148.872.546	21.158.570	1.185.021.209

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Nakit Akış Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak – 30 Haziran 2015	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak – 30 Haziran 2014
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		21.158.570	41.459.160
<i>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	10,12,13	8.848.688	9.040.119
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	95.980	86.540
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	88.094	59.775
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(1.324.755)	(2.684.901)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		322.578	(441.654)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü		--	22.104
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	174.197	(151.264)
Türev işlem zararı/(karı)	21	472.184	224.692
Faiz gelirleri	18	(2.393.925)	(3.683.692)
Faiz giderleri	21	869.994	1.922.244
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		28.311.605	45.853.123
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(46.205.320)	7.581.297
Diğer alacaklardaki artış/azalış		(2.363.248)	(529.405)
Diğer dönen varlıklardaki azalış		(33.414.840)	3.093.954
Stoklardaki değişim		(46.625.589)	(15.637.864)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		216.108.968	(19.310.300)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		2.130.799	3.852.409
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		117.942.375	24.903.214
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık (alım)/ satımından (kaynaklanan)/sağlanan nakit		14.335.559	(11.899.326)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,12,13	(244.938.461)	(107.353.337)
Alınan temettüleri		500.000	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		104	489.952
Alınan faizler		2.936.305	3.888.340
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(227.166.493)	(114.874.371)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(47.628.000)	(31.500.000)
Finansal borçlardaki artış, net		241.427.577	140.802.923
Ödenen faiz		(1.772.619)	(2.235.104)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit		192.026.958	107.067.819
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		82.802.840	17.096.662
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		--	360.220
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		82.802.840	17.456.882
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		122.474.196	100.181.813
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	205.277.036	117.638.695

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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) ("BİST") işlem görmektedir.

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 72'dir (31 Aralık 2014: 69).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

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

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikalarının uygulanmasında kullanılan Şirket Yönetimi'ne ait tahmin ve varsayımlar 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal tablolarında kullanılanlarla aynıdır.

Ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gereken açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloları ile birlikte dikkate alınmalıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihinde duran varlıklar altında gösterilen 41.674 TL tutarındaki türev araçlar 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla dönen varlıklara sınıflanmıştır.

Konsolidasyon esasları

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Yabancı para işlemleri

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

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

2.3 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1. 2015 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Haziran 2015 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.3.2. 30 Haziran 2015 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.4 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2015	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2014
Kanyon	50	1.284.271	50	1.606.954
		1.284.271		1.606.954

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

Kanyon	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Dönen varlıklar	8.753.012	8.652.687
Duran varlıklar	2.502.279	2.983.024
Kısa vadeli borçlar	(7.330.670)	(6.548.296)
Uzun vadeli borçlar	(1.777.148)	(1.873.507)
Net varlıklar	2.147.473	3.213.908

Kanyon	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014
Gelirler	3.365.512	37.689.556
Giderler (-)	(4.010.669)	(36.788.909)

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarina Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İstanbul Esenyurt (Marmara Park)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadok- ya Otel	Taksim Lamartine	Tuzla Çınarlı- bahçe Konutları	Zeytinburnu Arsası	Diğer Gayri- menkul	Toplam
30 Haziran 2015																		
Satış gelirleri																		
Kira geliri	4.369.174	22.377.017	2.275.911	288.782	1.890.000	1.590.000	798.000	15.144.304	2.929.285	--	3.395.277	1.995.069	528.353	931.499	14.400	--	--	58.527.071
Üst hakkı gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.316.273	--	--	--	--	--	--	--	6.316.273
Konut satış gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.104.538	--	--	4.104.538
Aidat ve hizmetgelirleri	--	352.954	--	--	--	--	--	112.194	--	--	--	--	--	2.968	--	--	--	468.116
Diğer gelirler	--	17.223	--	--	--	--	--	22.172	--	--	--	--	--	8.793	--	--	--	48.188
Gayrimenkul Gelirleri	4.369.174	22.747.194	2.275.911	288.782	1.890.000	1.590.000	798.000	15.278.669	2.929.285	6.316.273	3.395.277	1.995.069	528.353	943.260	4.118.938	--	--	69.464.186
	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Amortisman giderleri	1.355.496	2.981.707	459.509	111.248	145.929	131.749	41.762	1.138.707	344.023	1.230.036	179.361	37.454	312.144	104.027	14.668	--	--	8.587.821
Sigorta giderleri	24.354	582.486	18.548	13.134	9.558	4.184	2.951	221.885	95.833	--	19.778	30.498	12.192	8.898	2.317	--	--	1.046.616
İşletme giderleri	36.610	343.722	--	--	--	--	--	6.801.808	--	--	--	--	24.100	175.765	196.568	--	--	7.578.573
Vergi, resim ve harç giderleri	180.117	765.493	79.674	10.991	10.760	23.692	13.966	791.022	186.512	--	132.772	33.202	15.916	37.268	4.166	--	--	2.285.552
Konut satış maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3.913.829	--	--	3.913.829
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	23.214	23.214
Konusu kalmayan karşılıklar	--	--	--	(111.248)	--	--	--	--	--	(1.213.507)	--	--	--	--	--	--	--	(1.324.755)
Diğer	11.671	168.372	72.267	--	53.350	--	--	16.675	--	--	--	1.646	15.272	13.066	--	--	--	352.320
Satışların maliyeti	1.608.248	4.841.780	629.998	24.125	219.598	159.625	58.679	8.970.097	626.367	16.530	331.912	102.799	379.624	339.025	4.131.548	--	23.214	22.463.169
Brüt kar	2.760.926	17.905.413	1.645.912	264.657	1.670.402	1.430.375	739.321	6.308.572	2.302.918	6.299.743	3.063.365	1.892.270	148.729	604.234	12.610	--	23.214	47.001.014
Sermaye yatırımları	--	151.383	--	--	--	--	--	504.879	--	--	--	--	79.830	--	--	11.003.504	424.427.979	436.167.575

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Otel	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İstanbul Esenyurt (Marmara Park)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadok- ya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Taksim Lamartine	Tuzla Çınarlı- bahçe Konutları	Diğer Gayri- menkul	Toplam
30 Haziran 2014																			
Satış gelirleri																			
Kira geliri	4.478.747	18.092.952	--	2.076.554	251.839	1.863.992	1.569.708	785.148	13.403.397	2.837.144	--	2.848.412	1.669.040	200.000	--	620.960	--	--	50.697.893
Üst hakkı gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	5.428.562	--	--	--	--	--	--	--	5.428.562
Konut satış gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	7.256.460	--	7.256.460
Aidat ve hizmet gelirleri	--	292.296	--	--	--	--	--	--	19.175	--	--	--	--	--	--	31.862	14.922	--	358.255
Diğer gelirler	--	10.849	--	--	--	--	--	--	11.354	--	--	--	--	--	--	--	--	--	22.203
Gayrimenkul Gelirleri	4.478.747	18.396.097	--	2.076.554	251.839	1.863.992	1.569.708	785.148	13.433.926	2.837.144	5.428.562	2.848.412	1.669.040	200.000	--	652.822	7.271.382	--	63.763.373
Amortisman giderleri	1.355.896	3.180.472	----	459.523	115.498	145.863	131.749	41.762	1.132.177	344.023	1.230.036	201.740	37.454	308.592	--	104.004	7.415	--	8.796.204
Sigorta giderleri	20.321	541.991	--	19.353	17.213	9.479	4.226	2.811	198.287	98.800	--	20.043	4.206	12.728	--	9.551	1.042	--	960.051
İşletme giderleri	42.263	285.053	--	--	--	--	--	--	5.645.216	--	--	--	--	3.512	--	230.266	288.947	--	6.495.257
Vergi, resim ve harç giderleri	126.405	720.855	53.297	75.841	5.232	10.243	22.552	13.296	811.961	176.909	--	126.383	31.605	15.151	70.664	70.606	--	--	2.331.000
Konut satış maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.965.391	--	4.965.391
Sabit kıymetler değer düşüklüğü Konusu kalmayan karşılıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	22.104	22.104
Diğer	(1.355.896)	--	--	--	(115.498)	--	--	--	--	--	(1.213.507)	--	--	--	--	--	--	--	(2.684.901)
	--	22.000	--	--	6.200	--	--	--	--	--	--	758	--	340	--	--	45	--	29.343
Satışların maliyeti	188.989	4.750.371	53.297	554.717	28.645	165.585	158.527	57.869	7.787.641	619.732	16.529	348.924	73.265	340.323	70.664	414.427	5.262.840	22.104	20.914.449
Brüt kar Sermaye yatırımları	4.289.758	13.645.726	(53.297)	1.521.837	223.194	1.698.407	1.411.181	727.279	5.646.285	2.217.412	5.412.033	2.499.488	1.595.775	(140.323)	(70.664)	238.395	2.008.542	(22.104)	42.848.924
	--	388.111	--	--	--	--	--	--	752.348	--	--	--	--	125.534	--	3.777	--	139.786.049	141.055.819

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)**Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar**

Hasılat	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014
Bölüm gelirleri	69.464.185	63.763.373
Dağıtılamayan gelirler	3.647.487	4.573.803
Toplam hasılat	73.111.672	68.337.176
Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014
Bölüm giderleri	22.463.169	20.914.449
Toplam satışların maliyeti	22.463.169	20.914.449
Varlıklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Bölüm varlıkları	1.886.409.159	1.602.337.177
Diğer varlıklar	93.048.346	47.017.222
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	313.791.340	210.512.458
Toplam varlıklar	2.293.248.845	1.859.866.857
Yükümlülükler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Bölüm yükümlülükleri	1.105.266.302	643.898.703
Diğer yükümlülükler	2.961.334	4.477.515
Toplam yükümlülükler	1.108.227.636	648.376.218

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Vadesiz mevduat (Not 23)	10.628.323	12.581
Vadeli mevduat (Not 23)	157.423.480	68.741.576
Yatırım fonları	35.948.376	55.140.342
Ters repo işlemlerinden alacaklar (Not 23)	8.336	14.778
Diğer hazır değerler	2.034.076	--
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	206.042.591	123.909.277
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(765.555)	(1.435.081)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	205.277.036	122.474.196

Vadeli Mevduat:

<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	30 Haziran 2015
ABD Doları	%2,00-2,30	Temmuz 2015- Ağustos 2015	151.906.237
Avro	%1,45-%1,50	Ağustos 2015	5.517.243
			157.423.480

Vadeli Mevduat:

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

	30 Haziran 2015		31 Aralık 2014	
	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>
Yatırım fonları	35.761.324	35.948.376	53.837.574	55.140.342
	35.761.324	35.948.376	53.837.574	55.140.342

Ters repo işlemlerinden alacaklar

<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	30 Haziran 2015
TL	%9,39	Temmuz 2015	8.336
			8.336

Ters repo işlemlerinden alacaklar

<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>	31 Aralık 2014
TL	%9,80	Ocak 2015	14.778
			14.778

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	791.105	15.126.664
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	99.261	41.674
	890.366	15.168.338

30 Haziran 2015			
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Özel sektör tahvil ve bonoları	760.920	791.105	791.105
	760.920	791.105	791.105
31 Aralık 2014			
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Devlet tahvili/ Hazine bonusu	13.448.963	13.842.845	13.842.845
Özel sektör tahvil ve bonoları	1.238.432	1.283.819	1.283.819
	14.687.395	15.126.664	15.126.664

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %8,29- %10,30 aralığındadır. (31 Aralık 2014: %6,78 - %14,10 aralığındadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar / Finansal kiralama işlemleri borçları

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	113.024.577	57.154.238
Çıkarılmış tahviller	102.425.703	--
	215.450.280	57.154.238
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	391.188.260	215.116.120
Çıkarılmış tahviller	102.350.517	205.256.527
	493.538.777	420.372.647
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	5.253.075	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	4.712.330	--
	9.965.405	--
Toplam finansal borçlanmalar	718.954.462	477.526.885

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2015				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	14.551.437	7.231.835	36.159.175
ABD Doları	Libor + 4,25	75.825.339	29.037.199	177.769.852
TL	11,75-11,90	257.127.930	76.755.543	177.259.233
			113.024.577	391.188.260
31 Aralık 2014				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	14.551.472	6.844.349	34.200.988
ABD Doları	Libor + 4,25	47.930.350	1.048.982	110.096.706
TL	11,90	120.079.333	49.260.907	70.818.426
			57.154.238	215.116.120

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar / Finansal kiralama işlemleri (devamı)

30 Haziran 2015 itibarıyla finansal kiralama işlemleri detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2015				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
		tutarı		
TL	11,10	5.253.075	5.253.075	--
TL	11,30	4.712.330	--	4.712.330
			5.253.075	4.712.330

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

Şirket Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak, mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi'ne (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 80.000.000 TL'si geri ödenmiş olup, 30 Haziran 2015 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 100.000.000 TL'dir.

İhraç edilen tahviller

ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY41617	100.000.000	10 Nisan 2014	7 Nisan 2016	102.425.703
TRSISGY71614	100.000.000	11 Temmuz 2014	8 Temmuz 2016	102.350.517
				204.776.220

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

TRSISGY41617 ISIN kodlu tahvilin 9 Temmuz 2015 tarihinde gerçekleşecek dördüncü kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %2,67 olarak belirlenmiştir. TRSISGY71614 ISIN kodlu tahvilin 10 Temmuz 2015 tarihinde gerçekleşecek üçüncü kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %2,62 olarak belirlenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	23.566.926	27.257.085
Alacak senetleri reeskontu (-)	(18.748)	(162.516)
Gelir tahakkukları	12.768.906	10.154.386
Müşterilerden alacaklar	1.356.478	1.376.154
Şüpheli ticari alacaklar	649.835	719.857
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(649.835)	(719.857)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	500.487	976.207
Diğer	269.876	13.995
	38.443.925	39.615.311
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	8.576.655	2.674.206
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	1.146.346	2.717.592
	9.723.001	5.391.798

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	54.604.421	8.269.201
Alacak senetleri reeskontu (-)	--	(867.290)
	54.604.421	7.401.911

(*) 30 Haziran 2015 itibarıyla Ege Perla, Kartal Manzara Adalar ve Topkapı İstanbul projesindeki vadeli satışlarla ilgili olarak müşterilerden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 649.835 TL (31 Aralık 2014: 719.857 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:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(719.857)	(834.659)
Dönem gideri	(174.197)	(103.708)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	244.219	218.510
Kapanış bakiyesi	(649.835)	(719.857)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<u>Diğer alacaklar</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	2.368.439	5.191
	2.368.439	5.191
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	519.881	464.816
Diğer borçlar	55.917	18.416
	575.798	483.232
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	35.990.000	35.990.000
	35.990.000	35.990.000

(*) Diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 1.838.938 TL tutarında projeler yüklenici firma olan Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirket’inden alacak bulunmaktadır.

(**) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2014: 35.990.000 TL), mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Limited Şirketi’ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.’ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatтан gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	723.471.143	729.998.117
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	794.374.084	804.964.968
Toplam	1.517.845.227	1.534.963.085

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 970.600.258 TL’dir (31 Aralık 2014: 867.185.894 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	<u>30 Haziran 2015</u>		<u>31 Aralık 2014</u>	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>				
<i>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>				
Ankara İş Kule Binası	104.880.730	107.300.000	106.236.226	107.300.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	243.577.838	600.000.000	246.408.162	600.000.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	41.257.862	82.248.600	41.717.371	82.248.600
Mallmarine Alışveriş Merkezi	10.142.650	10.142.650	10.142.650	10.142.650
İş Bankası Ankara Merkez Binası	15.204.071	31.590.000	15.349.998	31.590.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.024.442	29.500.000	13.156.191	29.500.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.594.655	17.200.000	6.636.417	17.200.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	101.508.700	390.000.000	102.142.528	390.000.000
Real Hipermarket Binası	42.044.303	81.000.000	42.388.324	81.000.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.669.581	106.600.000	49.686.110	106.600.000
İş Bankası Güneşli Binası	34.414.699	55.000.000	34.594.060	46.600.000
İş Bankası Sirkeci Binası	20.475.267	37.200.000	20.512.721	37.200.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	15.325.602	21.505.000	15.557.916	21.505.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	1.816.542	2.558.567	1.831.210	6.286.000
Taksim Lamartine Binası	23.534.201	44.295.000	23.638.233	44.295.000
	723.471.143	1.616.139.817	729.998.117	1.611.467.250
<u>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>				
Üsküdar Arsası	25.372.764	25.665.000	25.205.946	25.665.000
İzmir Ege Perla Projesi	110.891.385	167.652.000	71.607.227	167.652.000
Kartal Projesi (*)	23.209.781	167.800.000	65.651.035	167.800.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	345.397.224	304.100.000	214.579.889	304.100.000
Tuzla Karma Proje	177.886.004	174.500.000	134.293.897	174.500.000
Levent Arsası	3.806.500	3.806.500	3.806.500	3.806.500
Zeytinburnu Arsası (**)	--	--	183.458.314	187.962.500
Ataşehir Finans Merkezi	107.810.426	122.455.000	106.362.160	122.455.000
	794.374.084	965.978.500	804.964.968	1.153.941.000
Toplam	1.517.845.227	2.582.118.317	1.534.963.085	2.765.408.250

(*) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla toplam 127 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin satış amaçlı olan kısmı stoklar hesabına sınıflanmıştır.

(**) Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("NEF") ile müşterek proje geliştirmek üzere, İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan toplam 130.025 m2 yüz ölçümlü taşınmazın (eski Topkapı fabrikası) KDV hariç 320.000.000 TL bedel karşılığı % 75'i Şirket adına, %25'i NEF adına olmak üzere müştereken satın alınmasına karar verilmiştir. Ancak 7 Ağustos 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Şirket'in mülkiyet payından %25'e karşılık gelen payın NEF'e satışına karar verilmiş, 19 Eylül 2014 tarihinde tapu devir işlemi tamamlanarak Şirket ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Arsanın gerçeğe uygun değeri 19 Aralık 2014 tarihindeki mevcut durumu yansıtan değer olup, 30 Haziran 2015 tarihine kadar toplam 23.067.628,96 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir. Bu arsanın üzerinde gerçekleştirilecek proje satış amaçlı olduğu için bu gayrimenkul stoklar hesabına sınıflanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	Alımlar	Transfer	Değer düşüklüğü / geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	30 Haziran 2015 kapanış bakiyesi
Maliyet					
Ankara İş Kule Binası	156.384.525	--	--	--	156.384.525
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	341.386.683	151.383	--	--	341.538.066
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.735.274	--	--	--	56.735.274
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.145.125	--	--	111.248	14.256.373
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.005.252	--	--	--	19.005.252
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.309.980	--	--	--	16.309.980
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	--	--	--	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	123.807.182	504.879	--	--	124.312.061
Real Hipermarket Binası	47.479.607	--	--	--	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	66.802.178	--	--	1.213.507	68.015.685
İş Bankası Güneşli Binası	39.042.432	--	--	--	39.042.432
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	--	--	--	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.288.624	79.830	--	--	18.368.454
Üsküdar Arsası	25.205.946	166.816	--	--	25.372.762
İzmir Projesi	71.607.227	39.284.158	--	--	110.891.385
Kartal Projesi	65.651.035	17.660.701	(60.101.953)	--	23.209.783
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	1.853.619	--	--	--	1.853.619
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	214.579.889	130.817.335	--	--	345.397.224
Tuzla Karma Proje	134.293.897	43.592.107	--	--	177.886.004
Taksim Lamartine Binası	23.916.399	--	--	--	23.916.399
Levent Arsası	3.806.500	--	--	--	3.806.500
Zeytinburnu Arsası	183.458.314	11.003.984	(194.462.298)	--	--
Ataşehir Finans Merkezi	106.362.160	1.448.266	--	--	107.810.426
Toplam	1.761.355.960	244.709.459	(254.564.251)	1.324.755	1.752.825.923

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	30 Haziran 2015 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	50.148.299	1.355.496	-	51.503.795
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	94.978.521	2.981.707	-	97.960.228
Çınarlıbahçe Market	22.409	14.668	-	37.077
Maslak Petrol Ofisi Binası	15.017.903	459.509	-	15.477.412
Mallmarine Alışveriş Merkezi	4.002.475	111.248	-	4.113.723
İş Bankası Ankara Merkez Binası	3.655.252	145.929	-	3.801.181
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	3.153.789	131.749	-	3.285.538
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.490.195	41.762	-	1.531.957
Kanyon Alışveriş Merkezi	21.664.654	1.138.707	-	22.803.361
Real Hipermarket Binası	5.091.281	344.023	-	5.435.304
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	17.116.068	1.230.036	-	18.346.104
İş Bankası Güneşli Binası	4.448.372	179.361	-	4.627.733
İş Bankası Sirkeci Binası	2.594.779	37.454	-	2.632.233
Lykia Lodge Kapadokya Otel	2.730.708	312.144	-	3.042.852
Taksim Projesi	278.170	104.028	-	382.198
Toplam	226.392.875	8.587.821	-	234.980.696
Net Kayıtlı Değer	1.534.963.083	-	-	1.517.845.227

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	47.395.869	2.752.430	-	50.148.299
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	89.018.826	5.959.694	-	94.978.521
Çınarlıbahçe Market	-	22.409	-	22.409
Maslak Petrol Ofisi Binası	14.098.962	918.941	-	15.017.903
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.771.669	230.806	-	4.002.475
İş Bankası Ankara Merkez Binası	3.363.394	291.858	-	3.655.252
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.890.290	263.499	-	3.153.789
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.406.670	83.525	-	1.490.195
Kanyon Alışveriş Merkezi	19.389.784	2.274.870	-	21.664.654
Real Hipermarket Binası	4.403.237	688.045	-	5.091.281
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	14.655.995	2.460.073	-	17.116.068
İş Bankası Güneşli Binası	4.049.021	399.351	-	4.448.372
İş Bankası Sirkeci Binası	2.519.871	74.908	-	2.594.779
Lykia Lodge Kapadokya Otel	2.109.213	621.495	-	2.730.708
Taksim Projesi	70.134	208.036	-	278.170
Toplam	209.142.935	17.249.940	-	226.392.875
Net Kayıtlı Değer	1.378.609.041	-	-	1.534.963.085

Şirket'in 30 Haziran 2015 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerleme şirketi tarafından 2014 yılının Kasım ve Aralık aylarında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir. Elde edilebilen veriler ve Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda nakit akışları düzenlenektedir. Yapılan varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından elde edilen nakit akımları %6 ve %11 aralığındaki indirgeme oranları ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 58.527.071 TL (30 Haziran 2014: 50.697.893 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 18.549.340 TL'dir (30 Haziran 2014: 15.949.058 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (*)	113.578.854	--
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (**)	420.827	4.245.222
	113.999.681	4.245.222
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Kartal projesi (***)	60.101.953	--
Topkapı projesi (****)	194.462.298	--
İzmir Ege Perla (*)	--	63.128.870
	254.564.251	63.128.870

(*) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak İlçe'sinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla toplam 106 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 135.730.576 TL'dir (31 Aralık 2014: 111.279.222 TL TL)

(**) Şirket, 2011 yılının son çeyreğinde İstanbul ili, Tuzla İlçe'sinde toplam 41.000 m²'lik arsa üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 7 bloktan oluşan 476 konut ile 1 market ve 1 anaokulu yer almakta olup, 2011 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla toplam 474 adet konutun satışı gerçekleştirilmiş olup, 473 adet konut hak sahiplerine teslim edilmiştir.

(***) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla toplam 127 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 50.565.345 TL'dir (31 Aralık 2014: 9.578.740 TL)

(****) Şirket, 2015 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İnİstanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla toplam 677 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 143.414.709 TL'dir. Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	85.950	269.977	2.329.409	2.685.336
Alımlar	--	--	26.591	26.591
Çıkışlar	--	76.860	--	76.860
30 Haziran 2015 kapanış bakiyesi	85.950	193.117	2.356.000	2.635.067
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	85.950	243.715	1.402.274	1.731.939
Dönem gideri	--	13.310	172.655	185.965
Çıkışlar	--	76.860	--	76.860
30 Haziran 2015 kapanış bakiyesi	85.950	180.165	1.574.929	1.841.044
1 Ocak 2015 itibarıyla net defter değeri	-	26.262	927.135	953.397
30 Haziran 2015 itibarıyla net defter değeri	--	12.952	781.071	794.023
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	85.950	269.977	2.219.596	2.575.523
Alımlar	-	-	109.813	109.813
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	2.329.409	2.685.336
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	85.950	206.847	1.054.590	1.347.387
Dönem gideri	-	36.868	347.684	384.552
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	85.950	243.715	1.402.274	1.731.939
1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri	-	63.130	1.165.006	1.228.136
31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri	-	26.262	927.135	953.397

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.904.517	1.904.517
Alımlar	202.411	202.411
30 Haziran 2015 kapanış bakiyesi	2.106.928	2.106.928
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.759.489	1.759.489
Dönem gideri	74.902	74.902
30 Haziran 2015 kapanış bakiyesi	1.834.391	1.834.391
1 Ocak 2015 itibarıyla net defter değeri	145.028	145.028
30 Haziran 2015 itibarıyla net defter değeri	272.537	272.537
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	1.742.015	1.742.015
Alımlar	162.502	162.502
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	1.904.517	1.904.517
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	1.629.383	1.629.383
Dönem gideri	130.106	130.106
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	1.759.489	1.759.489
1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri	112.632	112.632
31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri	145.028	145.028

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Borç karşılıkları	515.501	41.096
	515.501	41.096
	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar (*)	244.035.606	180.342.934
	244.035.606	180.342.934

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

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	701.302.461	630.807.732
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	19.206.928	18.974.266
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	720.509.389	649.781.998

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

Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i NEF'e ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın NEF'e 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 80.000.000 TL'si geri ödenmiş olup, 30 Haziran 2015 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 100.000.000 TL'dir. Bu kapsamda verilen ipoteklerde herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla % 1,6'dır (31 Aralık 2014: % 1,6'dır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	111.204.699	60.915.270
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	231.397.192	76.892.296
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	671.293.840	12.580.450
	1.013.895.731	150.388.016

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	297.012	208.918
	297.012	208.918
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	927.775	831.795
	927.775	831.795

	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
1 Ocak itibarıyla karşılık	831.795	806.852
Hizmet maliyeti	47.371	82.957
Faiz maliyeti	48.609	79.072
Aktüeryal fark	-	(137.086)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	927.775	831.795

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

<u>Peşin ödenmiş giderler</u>	<u>30 Haziran 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
İş avansları (*)	52.712.433	50.912.867
Gelecek aylara ait giderler (**)	898.020	1.429.508
	53.610.453	52.342.375

(*) Şirket, portföyünde yer alan İzmir ili Konak ilçesinde gerçekleştirilmekte olan Ege Perla Projesi inşaat işleri için Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimi ile sözleşme imzalamıştır. Şirket'in 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, sözleşme kapsamında Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimine vermiş olduğu iş avansı 21.874.342 TL'dir (31 Aralık 2014: 33.377.454 TL).

Şirket, Kartal' da gerçekleştirilmekte olan Manzara Adalar Projesi' nin inşaat işleri için Ant Yapı A.Ş firmasına 21.817.123 TL iş avansı vermiştir. Yine aynı proje için, arsanın eski maliki olan Tecim Yapı Elemanları A.Ş' ye hasılat paylaşım sözleşmesi kapsamında 5.340.424 TL avans verilmiştir.

Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki G22B17A1C pafta, 1 ve 2 nolu parseller üzerine yapımı gerçekleştirmekte olduğu Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin inşaat işleri için Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 1.515.111 TL'dir (31 Aralık 2014: 15.578.290 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 851.718 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 2.221.512 TL).

<u>Diğer dönen varlıklar</u>	<u>30 Haziran 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Devreden KDV	48.510.067	16.365.646
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	18.593	16.252
	48.528.660	16.381.898

<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>	<u>30 Haziran 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Ödenecek vergi ve fonlar	3.572.985	1.953.993
Ödenecek SGK kesintileri	151.576	114.174
	3.724.561	2.068.167

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Gelecek aylara ait gelirler	758.109	921.805
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 23)	409.880	734.017
Alınan avanslar (***)	135.783.633	53.057
	136.951.622	1.708.879
<u>Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli</u>		
Alınan avanslar (****)	193.980.054	120.857.962
Gelecek yıllara ait gelirler (*****)	6.587.850	3.267.486
	200.567.904	124.125.448

(***) Tutarın 135.730.576 TL'si Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (Not 11)

(****) Tutarın 143.414.709 TL'si Topkapı Projesi ve kalan 50.565.345 TL'si ise Şirketin Kartal Manzara Adalar Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (Not 11)

(*****) Tutarın 3.317.698 TL si Real Hipermarketler Zinciri A.Ş den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedellerinden, 3.270.152 TL si ise faturası kesilmiş ancak henüz teslim edilmemiş Ege Perla konut bedelleridir.

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015		31 Aralık 2014	
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	42,23	315.073.304	42,23	287.366.592
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	53.028.605	7,11	48.365.504
Diğer	50,66	377.898.091	50,66	344.667.904
Tarihi değerle sermaye	100	746.000.000	100	680.400.000

23 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirket'in sermayesinin 2014 yılı karından karşılanmak üzere toplam 65.600.000 TL tutarında artırılarak 746.000.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. İlgili sermaye artırım kararı, 2 Haziran 2015 tarihinde SPK tarafından onaylanarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Şirket'in sermayesi 746.000.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 680.400.000). Hisselerin nama yazılı 1.065.714 TL (31 Aralık 2014: 972.000 TL) tutarı A grubu ve 744.934.286 TL (31 Aralık 2014: 679.428.000 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların tamamına İş Bankası sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2014: 423.981 TL).

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Yasal yedekler	28.240.772	24.677.855
	28.240.772	24.677.855

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

Geçmiş yıllar karları

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Geçmiş yıllar karları	148.872.546	178.891.696
	148.872.546	178.891.696

Kar dağıtımı

Şirket'in 23 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında; 47.628.000 TL'sinin olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle nakit kar payı şeklinde pay sahiplerine dağıtılması taahhüt edilmiş ve BIST'de işlem görmeyen payların temettü bedeli 25 Mart 2015 tarihinde, BIST'de işlem gören payların temettü bedeli ise 27 Mart 2015 tarihinde ödenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı (devamı)

Şirket'in 23 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2014 yılı karı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	3.562.917
Ortaklara kar payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	--
3. Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	65.600.000
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	17.608.850
Toplam	86.771.767

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Nisan- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014	1 Nisan- 30 Haziran 2014
Kira gelirleri	58.527.071	29.814.798	50.697.893	25.533.705
Üst hakkı gelirleri	6.316.273	3.394.600	5.428.562	2.663.178
Konut satış gelirleri	4.104.538	3.301.525	7.256.460	5.915.782
Aidat ve hizmet gelirleri	468.116	232.630	358.255	193.239
Diğer gelirler	48.188	31.557	22.203	2.314
Toplam gayrimenkul gelirleri	69.464.186	36.775.110	63.763.373	34.308.218
Banka mevduatı faiz gelirleri	1.832.125	951.265	2.329.995	1.293.728
Menkul kıymet alım-satım karı	1.253.561	489.032	1.345.061	673.152
Devlet tahvili ve hazine bonosu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	553.302	(12.187)	419.371	337.875
Ters repo faiz gelirleri	8.498	2.786	7.828	6.055
Diğer faiz gelirleri	--	--	471.548	428.567
Toplam borçlanma araçları gelirleri	3.647.486	1.430.896	4.573.803	2.739.377
Toplam hasılat	73.111.672	38.206.006	68.337.176	37.047.595

Toplam hasılatın 28.552.533 TL tutarı ilişkili taraflardan elde edilmiştir (30 Haziran 2014: 26.347.519 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Nisan- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014	1 Nisan- 30 Haziran 2014
Satışların maliyeti				
Amortisman giderleri	(8.587.821)	(4.311.708)	(8.796.205)	(4.513.179)
İşletme giderleri	(7.578.573)	(3.536.305)	(6.495.257)	(3.272.110)
Konut satış maliyetleri	(3.913.829)	(3.227.173)	(4.965.391)	(3.990.270)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.285.551)	(1.076.480)	(2.331.000)	(2.293.210)
Sigorta giderleri	(1.046.616)	(524.325)	(960.051)	(485.032)
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(23.214)	(23.214)	(22.104)	(22.104)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	1.324.755	662.377	2.684.901	1.342.106
Diğer	(352.320)	(128.315)	(29.342)	(29.342)
	(22.463.169)	(12.165.143)	(20.914.449)	(13.263.141)

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Nisan- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014	1 Nisan- 30 Haziran 2014
Personel ücret ve giderleri	4.829.809	1.811.989	4.219.908	1.575.668
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	2.136.342	727.662	2.223.714	1.329.243
Amortisman giderleri ve itfa payları	260.867	132.242	243.914	121.157
Şüpheli ticari alacaklar	174.197	52.806	38.540	15.711
Vergi, resim ve harç giderleri	127.933	31.908	89.879	74.302
Diğer	354.191	266.248	151.897	37.610
	7.883.339	3.022.855	6.967.852	3.153.691

	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Nisan- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014	1 Nisan- 30 Haziran 2014
Reklam ve tanıtım giderleri	9.342.907	5.956.985	253.949	35.877
Danışmanlık giderleri	498.213	401.331	--	--
Satış ofisi giderleri	224.293	49.725	--	--
Diğer	485.184	321.144	--	--
	10.550.597	6.729.185	253.949	35.877

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Nisan- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014	1 Nisan- 30 Haziran 2014
Kur farkı geliri	19.633.816	10.195.980	14.931.327	1.352.865
Diğer gelirler	359.907	253.884	576.457	19.409
	19.993.723	10.449.864	15.507.784	1.372.274
Kur farkı gideri	(8.203.591)	(3.204.814)	(14.370.566)	(1.457.959)
	(8.203.591)	(3.204.814)	(14.370.566)	(1.457.959)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Finansman gelirleri/giderleri

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara dönemde 1.826.298 TL tutarındaki finansman geliri yabancı para banka kredilerinden doğan kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır. 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Nisan- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014	1 Nisan- 30 Haziran 2014
Kur farkı geliri/ (gideri), net	(21.181.372)	(7.795.858)	-	1.200.133
Kredi faiz giderleri	(851.246)	(472.107)	(1.000.670)	(507.900)
Diğer faiz giderleri	(18.748)	1.182.664	(921.574)	26.335
Türev işlem kar / (zararı), net	(472.184)	(469.546)	(224.692)	(105.927)
	(22.523.550)	(7.554.847)	(2.146.936)	612.641

22. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014
Dönem başındaki hisse senedi adedi	68.040.000.000	63.000.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler (*)	6.560.000.000	11.600.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	74.600.000.000	74.600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (**)	74.600.000.000	74.600.000.000
Net dönem karı	21.158.570	41.459.160
Pay başına kazanç	0,0003	0,0006
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0003	0,0006

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

(**) 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 kuruş nominal değerde 74.600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

23. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Vadesiz mevduat	10.628.323	12.581
Vadeli mevduat	157.423.480	68.741.576
Ters repo işlemlerinden alacaklar	8.336	14.778
	168.060.139	68.768.935

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 17.465.011 TL (31 Aralık 2014: 6.305.382 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T. İş Bankası A.Ş.ve İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuş olan yatırım fonları pay tutarlarıdır.

	30 Haziran 2015			
	Ticari Alacaklar	Diğer Varlıklar	Ticari Borçlar	Diğer Yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	394.012	--	244.645	3.579
İş Girişim Sermayesi Yat. Ort. A.Ş.	--	--	--	1.293
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	63.416	--
T İş Bankası A.Ş.	21.230	--	--	33.534
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	10.810
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.	--	--	258.878	206.117
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	851.718	392.985	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	11.129
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	15.952
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	44.086	--	52.067	39.078
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	3.414
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	12.897	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	21.432
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	4.272	--	--	757
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	8.667
Şişecam Sigorta Hizm. A.Ş.	--	--	1.224	920
Şişecam Dışticaret A.Ş.	--	--	--	1.767
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	--	--	--	38.415
Şişecam Enerji A.Ş.	228	--	--	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	36.659	--	--	13.016
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	392	--
Diğer	--	--	119.842	--
	500.487	851.718	1.146.346	409.880

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	30 Haziran 2015	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	113.024.577	391.188.260
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	
T. İş Bankası A.Ş.		386.431
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	30 Haziran 2015	
	Leasing işlemleri	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş.	5.253.075	4.712.330

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2014	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	57.154.238	215.116.120
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	
T. İş Bankası A.Ş.		1.946.891

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 99.261 TL (31 Aralık 2014: 41.674 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kar veya zarar tablosunda 472.184 TL değerinde türev işlem zararı (30 Haziran 2014: 224.692 TL değerinde türev işlem karı) bulunmaktadır.

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	1 Ocak – 30 Haziran 2015				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
T. İş Bankası A.Ş.	--	1.840.631	10.852.623	2.968	8.371
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.197.467	--	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	144.501	--	1.887.964	31.905	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	6.576	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	850.274	--	1.151.421	7.159	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	170.950	2.092.371	21.621	3.741
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	4.041.699	76.831	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	205.056	2.587	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	178.667	--	6.645	--	293.681
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	20.220	--	26.841
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	265	--	332.980	1.513	4.386
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	30.084	--	42.786	--	--
Paşabahçe Cam Sanayi A.Ş.	--	--	2.017.081	42.865	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.221.964	26.028	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	813.933	17.334	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	895.108	22.259	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	320.821	6.827	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	125.514	1.841	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	--	--	8.840
Şişecam Enerji A.Ş.	41.899	--	--	--	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	240.918	3.534	--
	2.443.157	2.011.581	26.275.680	265.272	345.860

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Haziran 2014				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
T. İş Bankası A.Ş.	-	2.337.804	9.873.994	3.186	7.353
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.117.385	-	-	121.272	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	136.724	-	1.672.993	22.561	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	6.160	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.017.146	-	724.313	6.328	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1.981.161	19.111	2.805
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	3.581.485	70.976	-
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	186.203	2.286	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	2.261	-	5.535	-	38.492
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	16.077	-	28.708
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	281	-	306.491	1.338	1.912
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	29.509	-	31.204	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	1.835.706	37.889	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.114.090	23.007	-
Soda Sanayi A.Ş.	15.155	-	740.747	15.322	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	985.564	21.089	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	291.974	6.035	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	108.475	3.698	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-	40.647
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	-	-	188.760	4.685	-
	2.318.461	2.343.964	23.644.772	358.783	119.917

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.214.812	1.968.383
Kıdem tazminatı karşılığı	390.437	348.032
	2.605.249	2.316.415

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
30 Haziran 2015	2,6863	2,9822
31 Aralık 2014	2,3189	2,8207

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Kur riski yönetimi (devamı)**

30 Haziran 2015

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	157.568.125	56.600.655	1.850.353	870
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	17.538.364	6.528.818	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	175.106.489	63.129.473	1.850.353	870
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	1.755.760	653.598	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	1.755.760	653.598	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	176.862.249	63.783.071	1.850.353	870
10. Ticari Borçlar	347.113	129.216	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	33.155.875	9.648.868	2.426.437	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	707.728	152.443	100.000	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	34.210.716	9.930.527	2.526.437	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	213.929.032	66.176.472	12.125.000	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	137.243.348	49.855.061	1.112.500	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	351.172.380	116.031.533	13.237.500	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	385.383.096	125.962.060	15.763.937	--
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden	--	--	--	--
Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(208.520.845)	(62.178.989)	(13.913.584)	--
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15- 16a)	(89.863.894)	(19.353.901)	(12.701.084)	--
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların	--	--	--	--
Toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Kur riski yönetimi (devamı)**

31 Aralık 2014

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Haziran 2015

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(5.199.038)	5.199.038
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(5.199.038)	5.199.038
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.787.717)	3.787.717
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.787.717)	3.787.717

Kredi riski

31 Aralık 2014

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 3 Temmuz 2015 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında mülkiyeti Şirket'e ait olan, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesinde, tapunun 4 Pafta, 4978 parselinde kayıtlı 13.120,86 m2 yüz ölçümlü arsa üzerinde yer alan Güneşli Ofis Binasının, 69.500.000 TL + KDV (KDV dahil 82.010.000 TL) bedel üzerinden Sun Turizm İnşaat Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına ve satış bedelinin tapu devir tarihinde eş zamanlı olarak tahsil edilmesine oy birliği ile karar vermiştir.

T. İş Bankası A.Ş.'den 4 Ekim 2013 tarihinde almış olduğumuz 110.000.000 USD limitli olup 19 Aralık 2014 tarihinde limiti 135.000.000 USD'ye yükseltile TUTOM kredisinin kullanılmayan 60.000.000 USD tutarındaki kısmı TL'ye çevrilmiş ve 10 Nisan 2015 tarihinde 153.000.000 TL olarak 6 yıl vadeli kullanılmaya başlanmıştır. Şirket bu borçlarının güvencesi olarak, 1 Temmuz 2015 tarihinde İş Kuleleri Kule Çarşı ve Kule-2 üzerinde 185.000.000 TL bedelle 2.dereceden ipotek tesis edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	206.833.696	139.035.941
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.886.409.159	1.602.337.177
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	500.000	500.000
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		198.721.719	116.886.785
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	2.292.464.574	1.858.759.903
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	718.954.462	477.526.885
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	515.501	41.096
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.184.236.938	1.210.383.684
Diğer kaynaklar		388.757.673	170.808.238
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	2.292.464.574	1.858.759.903
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
A Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	168.051.803	68.754.157
A Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	29.471.500	29.012.446
C Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	500.000	500.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	36.671.939	25.279.648
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014	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)	82%	86%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	9%	8%	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%	2%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	64%	42%	Azami %500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	7%	4%	Azami %10