

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren
Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11
4 Bölümlere göre raporlama	11
5 Nakit ve nakit benzerleri	15
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	16
7 Finansal borçlanmalar / Leasing İşlemleri	17
8 Ticari alacaklar ve borçlar	19
9 Diğer alacaklar ve borçlar	20
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	20
11 Stoklar	23
12 Maddi duran varlıklar	24
13 Maddi olmayan duran varlıklar	25
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	26
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	27
16 Diğer varlıklar ve yükümlülükler	28
17 Özkaynaklar	29
18 Hasılat ve satışların maliyeti	31
19 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	32
20 Esas faaliyetlerden diğer gelirler	33
21 Finansman giderleri	33
22 Pay başına kazanç	34
23 İlişkili taraf açıklamaları	34
24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	39
25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	42
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	43

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		539.816.777	251.667.612
Nakit ve nakit benzerleri	5	228.001.128	123.909.277
Finansal yatırımlar	6	795.912	15.126.664
Ticari alacaklar	8	47.506.522	39.615.311
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	532.380	976.207
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	46.974.142	38.639.104
Diğer alacaklar	9	1.607.436	5.191
Stoklar	11	154.684.016	4.245.222
Peşin ödenmiş giderler	16	47.627.028	52.342.375
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	2.201.433	2.221.512
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	16	45.425.595	50.120.863
Diğer dönen varlıklar	16	59.541.352	16.381.898
Türev araçlar	6	53.383	41.674
Duran Varlıklar		3.278.288.221	2.748.511.930
Ticari alacaklar	8	68.787.316	7.401.911
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.418.135	1.606.954
Stoklar	11	297.339.190	63.128.870
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	2.890.214.059	2.675.275.770
Maddi duran varlıklar	12	20.100.189	953.397
Maddi olmayan duran varlıklar	13	429.332	145.028
TOPLAM VARLIKLAR		3.818.104.998	3.000.179.542

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		534.435.888	67.056.331
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	352.705.137	57.154.238
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	147.485.126	57.154.238
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	7	205.220.011	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	11.505.424	--
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	23	11.505.424	--
Ticari borçlar	8	10.683.881	5.391.798
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	2.515.805	2.717.592
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	8.168.076	2.674.206
Diğer borçlar	9	1.466.256	483.233
Ertelenmiş gelirler	16	152.873.143	1.708.879
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	23	416.493	734.017
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	152.456.650	974.862
Kısa vadeli karşılıklar		1.362.789	250.016
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	231.887	208.918
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	1.130.902	41.098
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.839.258	2.068.167
Uzun Vadeli Yükümlülükler		767.429.429	581.319.887
Uzun vadeli borçlanmalar	7	400.986.500	420.372.646
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	400.986.500	215.116.120
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	205.256.526
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	13.312.263	--
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	23	13.312.263	--
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	316.097.135	124.125.447
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.043.531	831.794
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.043.531	831.794
ÖZKAYNAKLAR		2.516.239.681	2.351.803.324
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		14.951.983	179.250
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		14.772.733	--
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		179.250	179.250
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		--	--
<i>Yabancı para çevrim farkları</i>		--	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	28.240.772	24.677.855
Geçmiş yıllar karları	17	1.289.185.231	989.733.134
Net dönem karı		197.291.624	416.243.014
TOPLAM KAYNAKLAR		3.818.104.998	3.000.179.542

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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 Geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)	Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)	Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)	
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Hasılat	18	179.942.209	106.830.537	197.202.008	128.864.832
Satışların maliyeti (-)	18	(55.516.369)	(40.339.480)	(111.739.099)	(96.958.058)
Brüt Kar		124.425.840	66.491.057	85.462.909	31.906.774
Genel yönetim giderleri (-)	19	(10.728.865)	(2.789.267)	(9.884.280)	(2.856.419)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(11.970.594)	(1.419.997)	(374.375)	(120.426)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	162.735.906	142.742.183	23.511.896	8.004.112
Esas faaliyetlerden giderler (-)	20	(18.076.921)	(9.873.330)	(26.266.830)	(11.896.264)
Esas Faaliyet Karı		246.385.366	195.150.646	72.449.320	25.037.777
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		(188.819)	133.760	655.514	213.860
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		246.196.547	195.284.406	73.104.834	25.251.637
Finansman gelirleri	21	--	--	--	(1.826.298)
Finansman giderleri (-)	21	(48.904.923)	(26.381.373)	(4.342.413)	(2.195.477)
Vergi Öncesi Karı		197.291.624	168.903.033	68.762.421	21.229.862
Vergi Gideri		--	--	--	--
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		197.291.624	168.903.033	68.762.421	21.229.862
Pay başına kazanç	22	0,0026	0,0022	0,0009	0,0002

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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 Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)	Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)	Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)
Not	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Dönem karı	197.291.624	168.903.033	68.762.421	21.229.862
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	14.772.733	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar				
Yabancı para çevirim farkları	--	--	--	727
Diğer kapsamlı gelir	14.772.733	--	--	727
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	212.064.357	168.903.033	68.762.421	21.230.589

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmaya cak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Yabancı para çevirim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler		630.000.000	240.146.090	423.981	42.164	--	4.090	19.712.142	820.306.936	251.326.198	1.961.961.601
Transferler		--	--	--	--	--	--	4.965.713	246.360.485	(251.326.198)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	--	68.762.421	68.762.421
Sermaye artırımı		50.400.000	--	--	--	--	--	--	(50.400.000)	--	--
Tasfiye edilen iştiraklere bağlı azalış		--	--	--	--	--	(4.090)	--	--	--	(4.090)
Temettüler		--	--	--	--	--	--	--	(31.500.000)	--	(31.500.000)
30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	680.400.000	240.146.090	423.981	42.164	--	--	24.677.855	984.767.421	68.762.421	1.999.219.932
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		680.400.000	240.146.090	423.981	179.250		--	24.677.855	989.733.134	416.243.014	2.351.803.324
Transferler		--	--	--	--	--	--	3.562.917	412.680.097	(416.243.014)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	14.772.733	--	--	--	197.291.624	212.064.357
Sermaye artırımı		65.600.000	--	--	--	--	--	--	(65.600.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	--	(47.628.000)	--	(47.628.000)
30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	746.000.000	240.146.090	423.981	179.250	14.772.733	--	28.240.772	1.289.185.231	197.291.624	2.516.239.681

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Nakit Akış Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)
		1 Ocak –30 Eylül 2015	1 Ocak –30 Eylül 2014
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		197.291.624	68.762.421
<i>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13	491.475	466.052
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	211.737	122.862
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	22.969	39.961
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	10	111.416.698	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		188.819	(655.514)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı/zararı	18	(35.961.319)	(3.706.942)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	(110.049)	(165.675)
Türev işlem zararı/(karı)	21	(3.008.756)	225.726
Faiz gelirleri	18	(4.105.541)	(4.794.562)
Faiz giderleri	21	1.318.306	2.349.350
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		267.755.963	62.643.679
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(69.166.567)	(15.464.718)
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		(1.602.245)	(26.755)
Diğer dönen varlıklardaki azalış		(35.447.060)	20.394.100
Stoklardaki değişim	11	(384.649.114)	(17.031.886)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		350.500.862	(13.235.053)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		1.771.091	14.959.652
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		129.162.930	52.239.019
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık (alım)/ satımından (kaynaklanan)/sağlanan nakit		14.330.752	(52.021.920)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,12,13	(452.621.453)	(175.915.751)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit		156.880.979	93.212.955
Alınan temettüler	21	500.000	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		--	491.329
Alınan faizler		4.105.540	4.643.734
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(276.804.182)	(129.589.653)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(47.628.000)	(31.500.000)
Finansal borçlardaki artış		300.982.440	111.795.215
Ödenen faiz		(803.798)	(2.310.864)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		252.550.642	77.984.351
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		104.909.390	633.717
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		--	112.462
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		104.909.390	746.179
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		122.474.197	100.181.813
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	227.383.587	100.927.992

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 75'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 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

31 Aralık 2014 tarihinde duran varlıklar altında gösterilen 41.674 TL tutarındaki türev araçlar 30 Eylül 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 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (note 10).

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu ve 30 Eylül 2014 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilgili yeniden düzenlemelerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	
	Daha önceden raporlanan	Yeniden düzenlenmiş
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.534.963.085	2.675.275.770
Geçmiş yıl karları	178.891.696	989.733.134
	30 Eylül 2014	
	Daha önceden raporlanan	Yeniden düzenlenmiş
Satışların maliyeti	121.022.012	111.739.099
Genel yönetim giderleri	10.170.091	9.884.280

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

2.3.1. 2015 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

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

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

30 Eylül 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 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2015	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2014
Kanyon	50	1.418.135	50	1.606.954
		1.418.135		1.606.954

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

	30 Eylül 2015
Dönen varlıklar	8.487.483
Duran varlıklar	2.343.011
Kısa vadeli borçlar	(6.617.264)
Uzun vadeli borçlar	(1.798.028)
Net varlıklar	2.415.202
	30 Eylül 2015
Gelirler	(13.957.007)
Giderler (-)	14.334.435

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket Binası	Marmarapark	İş Bankası Güneşli Binası	İş Bankası Sirkeci Binası	Kapado kya Lodge Otel	Ofis LaMartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Zeytinburnu Arsası	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Eylül 2015																		
<u>Satış Gelirleri</u>																		
Kira Geliri	6.609.484	34.247.946	3.415.645	459.262	2.835.000	2.385.000	1.197.000	23.028.365	4.506.520	--	5.268.071	3.098.021	828.353	1.424.038	27.050	--	--	89.329.755
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	9.801.792	--	--	--	--	--	--	--	9.801.792
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.414.009	--	--	4.414.009
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	69.500.000	--	--	--	--	--	--	69.500.000
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	529.431	--	--	--	--	--	161.150	--	--	--	--	--	4.453	--	--	--	695.034
Diğer Gelirler	--	24.688	--	--	--	--	--	27.405	--	--	--	--	--	8.794	--	--	--	60.887
Gayrimenkul Gelirleri	6.609.484	34.802.065	3.415.645	459.262	2.835.000	2.385.000	1.197.000	23.216.920	4.506.520	9.801.792	74.768.071	3.098.021	828.353	1.437.286	4.441.059	--	--	173.801.477
Sigorta giderleri	36.531	873.729	27.821	19.701	14.338	6.276	4.426	339.938	143.749	--	23.192	45.746	18.288	13.348	2.387	--	--	1.569.470
İşletme giderleri	48.814	477.337	--	150	--	--	--	9.370.139	--	--	--	--	74.100	256.826	285.733	--	--	10.513.099
Vergi, resim ve harç giderleri	246.515	1.141.566	119.524	16.490	18.272	35.539	20.949	1.217.410	279.438	--	1.643.680	49.804	23.875	59.154	4.169	--	--	4.876.385
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	33.538.681	--	--	--	--	--	--	33.538.681
Konut satış maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.126.725	--	--	4.126.725
Diğer	11.671	202.384	456.902	--	129.224	--	--	16.675	--	--	--	25.646	35.994	13.066	447	--	--	892.009
Satışların Maliyeti	343.531	2.695.016	604.247	36.341	161.834	41.815	25.375	10.944.162	423.187	--	35.205.553	121.196	152.257	342.394	4.419.461	--	--	55.516.369
Brüt Kar	6.265.953	32.107.049	2.811.398	422.921	2.673.166	2.343.185	1.171.625	12.272.758	4.083.333	9.801.792	39.562.518	2.976.825	676.096	1.094.892	21.598	--	--	118.285.108
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																		
Sermaye yatırımları	--	148.482	--	--	--	--	--	504.879	--	--	--	196.970	133.169	--	--	--	747.492.838	748.476.738

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Otel	Maslak 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	Marmara Park	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	e Kapadok- ya Lodg Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlı- bahçe Konutları	Zeytinburnu arsası	Diğer Gayri- menkul	Toplam
30 Eylül 2014																				
Satış gelirleri																				
Kira geliri	6.579.084	27.790.873	--	3.119.961	415.198	2.795.988	2.354.562	1.177.722	20.247.517	4.252.698	--	4.273.100	2.504.452	350.000	--	1.066.741	--	--	--	76.927.896
Üst hakkı gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	8.081.042	--	--	--	--	--	--	--	--	8.081.042
Konut satış gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	11.115.650	--	--	11.115.650
Sabit kıymet satış gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	93.212.955	--	93.212.955
Aidat ve hizmet gelirleri	--	430.206	--	--	--	--	--	--	76.700	--	--	--	--	--	--	88.983	14.922	--	--	610.811
Diğer gelirler	--	23.519	--	--	--	--	--	--	43.414	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	68.733
Gayrimenkul Gelirleri	6.579.084	28.246.398	--	3.119.961	415.198	2.795.988	2.354.562	1.177.722	20.367.631	4.252.698	8.081.042	4.273.100	2.504.452	350.000	--	1.155.724	11.330.572	93.212.955	--	190.017.087
Sigorta giderleri	30.482	812.986	--	29.030	25.819	14.219	6.339	4.216	307.955	148.201	--	30.064	6.309	19.092	--	14.326	2.606	--	--	1.451.644
İşletme giderleri	71.038	373.964	--	--	--	--	--	--	8.155.847	--	--	--	--	3.512	--	331.437	369.653	--	--	9.305.451
Vergi, resim ve harç giderleri	189.609	1.078.833	53.297	113.773	6.258	17.393	33.829	19.943	1.217.832	265.364	--	189.576	47.408	22.726	70.664	92.492	1.699	--	--	3.420.696
Konut satış maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	7.327.132	--	--	7.327.132
Sabit kıymet satış maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	89.506.013	--	89.506.013
Diğer	8.396	163.782	--	495.594	11.560	--	28.000	--	--	--	--	1.777	--	13.589	--	5.420	45	--	--	728.163
Satışların maliyeti	299.525	2.429.565	53.297	638.397	43.637	31.612	68.168	24.159	9.681.634	413.565	--	221.417	53.717	58.919	70.664	443.675	7.701.135	89.506.013	--	111.739.099
Brüt kar Sermaye yatırımları	6.279.559	25.816.833	(53.297)	2.481.564	371.561	2.764.376	2.286.394	1.153.563	10.685.997	3.839.133	8.081.042	4.051.683	2.450.735	291.081	(70.664)	712.049	3.429.437	3.706.942	--	78.277.988
	2.544	409.657	--	20.000	--	--	--	--	1.995.916	--	--	--	--	127.953	--	3.777	4.660.134	22.032.538	186.797.903	216.050.422

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Hasılat	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014
Bölüm gelirleri	173.801.477	190.017.087
Dağıtılamayan gelirler	6.140.732	7.184.921
Toplam hasılat	179.942.209	197.202.008
Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014
Bölüm giderleri	(55.516.369)	(111.739.099)
Toplam satışların maliyeti	(55.516.369)	(111.739.099)
Varlıklar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Bölüm varlıkları	3.342.237.265	2.738.000.652
Diğer varlıklar	116.293.838	47.017.222
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	344.801.162	215.161.668
Toplam varlıklar	3.803.332.265	3.000.179.542
Yükümlülükler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Bölüm yükümlülükleri	1.145.119.598	645.102.296
Diğer yükümlülükler	156.745.719	3.273.922
Toplam yükümlülükler	1.301.865.317	648.376.218

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Vadesiz mevduat (Not 23)	5.790.296	12.581
Vadeli mevduat (Not 23)	179.631.985	68.741.576
Yatırım fonları	35.728.569	55.140.342
Ters repo işlemlerinden alacaklar (Not 23)	5.118.617	14.778
Diğer hazır değerler	1.731.661	--
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	228.001.128	123.909.277

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki
faiz gelir reeskontları

(617.541)

(1.435.081)

**Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve
nakde eşdeğer varlıklar****227.383.587****122.474.196****Vadeli Mevduat:****Para cinsi****Faiz oranı (%)****Vade****30 Eylül 2015**

ABD Doları

%1,95-2,00

Ekim 2015

173.280.407

Avro

%1,30

Ekim 2015

6.351.578

179.631.985**Vadeli Mevduat:****Para cinsi****Faiz oranı (%)****Vade****31 Aralık 2014**

TL

%8,05-%10,20

Ocak 2015

45.174.184

Ocak 2015

22.588.786

ABD Doları

%2,05-%2,10

Avro

%1,70

Ocak 2015

978.606

68.741.576

	30 Eylül 2015		31 Aralık 2014	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	35.337.750	35.728.569	53.837.574	55.140.342
	35.337.750	35.728.569	53.837.574	55.140.342

Ters repo işlemlerinden alacaklar**Para cinsi****Faiz oranı (%)****Vade****30 Eylül 2015**

TL

%9,73

Ekim 2015

5.118.617

5.118.617**Ters repo işlemlerinden alacaklar****Para cinsi****Faiz oranı (%)****Vade****31 Aralık 2014**

TL

%9,80

Ocak 2015

14.778

14.778

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	795.912	15.126.664
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	53.383	41.674
	849.295	15.168.338

30 Eylül 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	782.152	795.912	795.912
	782.152	795.912	795.912

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 Eylül 2015 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senedinin piyasadaki faiz oranı %12,20' dir (31 Aralık 2014: %6,78 - %14,10 aralığındadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar / Finansal kiralama işlemleri borçları

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	147.485.126	57.154.238
Çıkarılmış tahviller	205.220.011	--
	352.705.137	57.154.238

Uzun vadeli finansal borçlanmalar:

Uzun vadeli banka kredileri	400.986.500	215.116.120
Çıkarılmış tahviller	--	205.256.526
	400.986.500	420.372.646

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	11.505.424	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	13.312.263	--
	24.817.687	--

Toplam finansal borçlanmalar	778.509.324	477.526.884
-------------------------------------	--------------------	--------------------

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

30 Eylül 2015				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz		
		tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	14.683.677	8.753.747	41.482.050
ABD Doları	Libor + 4,25	76.716.898	42.382.655	191.089.881
TL	11,75-11,90	264.581.480	96.348.724	168.414.569
			147.485.126	400.986.500

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 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar / Finansal kiralama işlemleri (devamı)

30 Eylül 2015 itibarıyla finansal kiralama işlemleri detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2015				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	11,10	11.505.424	11.505.424	--
TL	11,30-12,85	13.312.263	--	13.312.263
			11.505.424	13.312.263

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 Eylül 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
TRISGY41617	100.000.000	10 Nisan 2014	7 Nisan 2016	102.658.224
TRISGY71614	100.000.000	11 Temmuz 2014	8 Temmuz 2016	102.561.787
				205.220.011

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.

TRISGY41617 ISIN kodlu tahvilin 8 Ekim 2015 tarihinde gerçekleşecek altıncı kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %2,89 olarak belirlenmiştir. TRISGY71614 ISIN kodlu tahvilin 9 Ekim 2015 tarihinde gerçekleşecek beşinci kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %2,82 olarak belirlenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar:		
Alacak senetleri (*)	24.403.715	27.257.085
Alacak senetleri reeskontu (-)	(14.010)	(162.516)
Gelir tahakkukları	15.505.620	10.154.386
Müşterilerden alacaklar	4.172.989	1.376.154
Şüpheli ticari alacaklar	829.906	719.857
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(829.906)	(719.857)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	532.380	976.207
Diğer	2.905.828	13.995
	47.506.522	39.615.311
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	8.168.076	2.674.206
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	2.515.805	2.717.592
	10.683.881	5.391.798

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar:		
Alacak senetleri (*)	68.787.316	8.269.201
Alacak senetleri reeskontu (-)	--	(867.290)
	68.787.316	7.401.911

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

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 829.906 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 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(719.857)	(834.659)
Dönem gideri	(358.079)	(103.708)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	248.030	218.510
Kapanış bakiyesi	(829.906)	(719.857)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<u>Diğer alacaklar</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	1.607.436	5.191
	1.607.436	5.191
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	1.447.840	464.816
Diğer borçlar	18.416	18.417
	1.466.256	483.233
<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 1.443.038 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 hasılatlardan gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.546.362.337	1.596.641.039
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.343.851.722	1.078.634.731
Toplam	2.890.214.059	2.675.275.770

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.141.786.918 TL'dir (31 Aralık 2014: 867.185.894 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	Amortisman gideri	Transferler	30 Eylül 2015 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
Ankara İş Kule Binası	107.300.000	--	--	--	--	--	107.300.000
Marmarapark	106.600.000	--	--	--	--	--	106.600.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	580.524.579	146.325	(10.835)	--	--	--	580.660.069
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi 10. ve 11. Katlar (***)	4.649.210	2.557	--	--	(84.569)	(4.567.198)	--
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	29.500.000	--	--	--	--	--	29.500.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	31.590.000	--	--	--	--	--	31.590.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	17.200.000	--	--	--	--	--	17.200.000
İş Bankası Güneşli Binası	46.600.000	--	(46.600.000)	--	--	--	--
Kapadokya Lodge Otel	21.505.000	133.169	--	--	--	--	21.638.169
Mallmarine Alışveriş Merkezi	10.142.650	--	--	--	--	--	10.142.650
Maslak Binası	82.248.600	--	--	--	--	--	82.248.600
Real Hipermarket Binası	81.000.000	--	--	--	--	--	81.000.000
Ofis Lamartine	44.295.000	--	--	--	--	--	44.295.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	6.286.000	--	--	--	--	--	6.286.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	390.000.000	504.879	--	--	--	--	390.504.879
İş Bankası Sirkeci Binası	37.200.000	196.970	--	--	--	--	37.396.970
	1.596.641.039	983.900	(46.610.835)	--	(84.569)	(4.567.198)	1.546.362.337
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
İzmir Projesi	167.652.000	62.858.305	--	101.236.695	--	--	331.747.000
İstanbul Finans Merkezi Arsası	122.455.000	1.648.982	--	7.816.018	--	--	131.920.000
Kartal Projesi (*)	45.504.427	47.213.334	--	--	--	(92.717.761)	--
Kartal Projesi	51.493.490	20.903.210	--	(12.295.295)	--	--	60.101.405
Levent Arsası	3.806.500	--	--	--	--	--	3.806.500
Tuzla Karma Proje	174.500.000	63.492.190	--	4.817.810	--	--	242.810.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	304.100.000	233.693.530	--	9.841.470	--	--	547.635.000
Üsküdar Arsası	25.665.000	166.818	--	--	--	--	25.831.818
Zeytinburnu Arsası (**)	183.458.314	21.163.115	--	--	--	(204.621.429)	--
	1.078.634.731	451.139.483	--	111.416.698	--	(297.339.190)	1.343.851.722
Toplam	2.675.275.770	452.123.383	(46.610.835)	111.416.698	(84.569)	(301.906.388)	2.890.214.059

(*) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla toplam 217 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 Eylül 2015 tarihine kadar toplam 26.108.740,07 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir. Bu arsanın üzerinde gerçekleştirilecek proje satış amaçlı olduğu için bu gayrimenkul stoklar hesabına sınıflanmıştır.

(***) Şirket, 30 Eylül 2015 itibarıyla İstanbul İş Kuleleri Kompleksi'nde bulunan 10. ve 11. katları kullanım amaçlı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklara sınıflanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	Amortisman Gideri	Transferler	31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
Ankara İş Kule Binası	100.000.000	9.464	--	7.290.536	--	--	107.300.000
Marmarapark	96.600.000	--	--	10.000.000	--	--	106.600.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	532.147.531	409.657	(15.394)	47.982.785	--	--	580.524.579
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi 10. ve 11. Katlar (***)	4.754.218	7.440	--	--	(112.448)	--	4.649.210
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	24.271.000	--	--	5.229.000	--	--	29.500.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	25.500.000	5.252	--	6.084.748	--	--	31.590.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	14.575.000	--	--	2.625.000	--	--	17.200.000
İş Bankası Güneşli Binası	43.000.000	--	--	3.600.000	--	--	46.600.000
Kapadokya Lodge Otel	19.000.000	150.566	--	2.354.434	--	--	21.505.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	9.187.000	--	--	955.650	--	--	10.142.650
Maslak Binası	72.605.000	32.657	--	9.610.943	--	--	82.248.600
Real Hipermarket Binası	79.500.000	--	--	1.500.000	--	--	81.000.000
Ofis Lamartine	41.000.000	3.777	--	3.291.223	--	--	44.295.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	12.316.983	4.683.002	--	355.355	--	(11.069.340)	6.286.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	365.000.000	1.995.916	--	23.004.084	--	--	390.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	32.000.000	--	--	5.200.000	--	--	37.200.000
	1.471.456.732	7.297.731	(15.394)	129.083.758	(112.448)	(11.069.340)	1.596.641.039
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
İzmir Projesi	42.504.555	35.556.510	--	89.590.935	--	--	167.652.000
İstanbul Finans Merkezi Arsası	107.000.000	4.590.764	--	10.864.236	--	--	122.455.000
Kartal Projesi (*)	26.222.227	19.282.200	--	--	--	--	45.504.427
Kartal Projesi	40.935.500	777.254	--	9.780.736	--	--	51.493.490
Levent Arsası	1.174.655	44.208	--	2.587.637	--	--	3.806.500
Tuzla Karma Proje	104.500.000	61.312.399	--	8.687.601	--	--	174.500.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	120.500.000	107.139.899	--	76.460.101	--	--	304.100.000
Üsküdar Arsası	23.258.500	327.058	--	2.079.442	--	--	25.665.000
Zeytinburnu Arsası (**)	246.932.596	26.031.731	(89.506.013)	--	--	--	183.458.314
	713.028.033	255.062.023	(89.506.013)	200.050.688	--	--	1.078.634.731
Toplam	2.184.484.765	262.359.754	(89.521.407)	329.134.446	(112.448)	(11.069.340)	2.675.275.770

(*) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla toplam 217 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin satış amaçlı olan kısmı stoklar hesabına sınıflanmıştır.

(**) Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (“NEF”) ile müşterek proje geliştirmek üzere, İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan toplam 130.025 m2 yüz ölçümlü taşınmazın (eski Topkapı fabrikası) KDV hariç 320.000.000 TL bedel karşılığı % 75'i Şirket adına, %25'i NEF adına olmak üzere müştereken satın alınmasına karar verilmiştir. Ancak 7 Ağustos 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Şirket'in mülkiyet payından %25'e karşılık gelen payın NEF'e satışına karar verilmiş, 19 Eylül 2014 tarihinde tapu devir işlemi tamamlanarak Şirket ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Arsanın gerçeğe uygun değeri 19 Aralık 2014 tarihindeki mevcut durumu yansıtan değer olup, 31 Aralık 2014 tarihine kadar toplam 15.036.607 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 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihindeki faal olan 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 edilmiş ve yapılmakta olan projelerin ise gerçeğe uygun değerleri 2015 yılı Eylül ayında 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 değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir. 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 435.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 89.329.755 TL (30 Eylül 2014: 76.927.896 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 17.850.963 TL'dir (30 Eylül 2014: 24.188.867 TL).

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (*)	154.469.689	--
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (**)	214.327	4.245.222
	154.684.016	4.245.222
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Kartal projesi (***)	92.717.761	--
Topkapı projesi (****)	204.621.429	--
İzmir Ege Perla (*)	--	63.128.870
	297.339.190	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 Eylül 2015 tarihi itibarıyla toplam 113 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 151.696.283 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 Eylül 2015 tarihi itibarıyla toplama 475 det konutun satışı gerçekleştirilmiştir.

(***) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla toplam 217 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 62.240.684 TL'dir (31 Aralık 2014: 9.578.740 TL).

(****) Şirket, 2015 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İn İstanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 23 Eylül 2015 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 1054 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 236.707.183 TL'dir. Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	--	85.950	269.977	2.329.409	2.685.336
Alımlar	--	--	--	86.816	86.816
Çıkışlar	--	--	76.860	--	76.860
Transfer	4.567.198	--	--	--	4.567.198
Yeniden değerlendirme farkı	14.772.733	--	--	--	14.772.733
30 Eylül 2015 kapanış bakiyesi	19.339.931	85.950	193.117	2.416.225	22.035.223
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	--	85.950	243.715	1.402.274	1.731.939
Dönem gideri	--	--	18.684	261.271	279.955
Çıkışlar	--	--	76.860	--	76.860
30 Eylül 2015 kapanış bakiyesi	--	85.950	185.539	1.663.545	1.935.034
1 Ocak 2015 itibarıyla net defter değeri	--	--	26.262	927.135	953.397
30 Eylül 2015 itibarıyla net defter değeri	19.339.931	--	7.578	752.680	20.100.189
	Binalar	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	--	85.950	269.977	2.219.596	2.575.523
Alımlar	--	--	--	109.813	109.813
Çıkışlar	--	--	--	--	--
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
Çıkışlar	--	--	--	--	--
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 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 19 milyon TL'lik değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirketin kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. Katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşı'da T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.904.517	1.904.517
Alımlar	411.254	411.254
30 Eylül 2015 kapanış bakiyesi	2.315.771	2.315.771
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.759.489	1.759.489
Dönem gideri	126.950	126.950
30 Eylül 2015 kapanış bakiyesi	1.886.439	1.886.439
1 Ocak 2015 itibarıyla net defter değeri	145.028	145.028
30 Eylül 2015 itibarıyla net defter değeri	429.332	429.332
	Bilgisayar Programları	Toplam
<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 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Borç karşılıkları	1.130.902	41.098
	1.130.902	41.098

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar (*)	254.416.371	180.342.934
	254.416.371	180.342.934

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

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	920.536.958	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 (**)	19.433.002	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	939.969.960	649.781.998

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 14.829.058 TL tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları ile 435.000.000 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, 185 milyon TL 2. dereceden ipoteği bulunmaktadır. 161.500.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, İş Bankası Sirkeci Binası'na 14.500.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule:2 ve Kule Çarşı üzerine 2.dereceden 185 milyon TL ipotek tesis edilmiştir.

Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i NEF'e ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın 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 Eylül 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 Eylül 2015 tarihi itibarıyla % 1,6'dır (31 Aralık 2014: % 1,6'dır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)**Faaliyet kiralamaları***Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket*

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	172.607.267	60.915.270
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	306.195.961	76.892.296
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	772.482.048	12.580.450
	1.251.285.276	150.388.016

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	231.887	208.918
	231.887	208.918
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	1.043.531	831.794
	1.043.531	831.794
	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
1 Ocak itibarıyla karşılık	831.794	806.852
Hizmet maliyeti	132.570	82.957
Faiz maliyeti	79.167	79.071
Aktüeryal fark	--	(137.086)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.043.531	831.794

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

<u>Peşin ödenmiş giderler</u>	<u>30 Eylül 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
İş avansları (*)	45.424.292	50.912.867
Gelecek aylara ait giderler (**)	2.202.736	1.429.508
	47.627.028	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 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, sözleşme kapsamında Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimine vermiş olduğu iş avansı 12.624.503 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 20.187.662 TL iş avansı vermiştir. Yine aynı proje için, arsanın eski maliki olan Tecim Yapı Elemanları A.Ş' ye hasılat paylaşım sözleşmesi kapsamında 10.562.221 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 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 895.233 TL'dir (31 Aralık 2014: 15.578.290 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 2.201.433 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 2.221.512 TL).

<u>Diğer dönen varlıklar</u>	<u>30 Eylül 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Devreden KDV	59.535.820	16.365.646
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	5.532	16.252
	59.541.352	16.381.898

<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>	<u>30 Eylül 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Ödenecek vergi ve fonlar	3.696.519	1.953.993
Ödenecek SGK kesintileri	142.739	114.174
	3.839.258	2.068.167

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Alınan avanslar (*)	151.749.339	53.055
Gelecek aylara ait gelirler	1.123.804	921.807
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 23)	--	734.017
	152.873.143	1.708.879

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli

Alınan avanslar (**)	299.234.511	120.857.962
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	16.862.624	3.267.485
	316.097.135	124.125.447

(*) Tutarın 151.696.283 TL'si Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (Not 11)

(**) Tutarın 236.986.783 TL' si Topkapı Projesi ve kalan 62.240.684 TL' si ise Şirketin Kartal Manzara Adalar Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (Not 11)

(***) Tutarın 4.062.676 TL si Real Hipermarketler Zinciri A.Ş den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedellerinden, 13.142.068 TL si ise faturası kesilmiş ancak henüz teslim edilmemiş Ege Perla konut bedelleridir.

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		30 Eylül 2015		31 Aralık 2014
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</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 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

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

Geçmiş yıllar karları

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Geçmiş yıllar karları	1.289.185.231	989.733.134
	1.289.185.231	989.733.134

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 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)**Kar dağıtımı (devamı)**

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	347.080.097
Toplam	416.243.014

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Kira gelirleri	89.329.755	30.802.684	76.927.896	26.230.003
Üst hakkı gelirleri	9.801.792	3.485.519	8.081.042	2.652.480
Konut satış gelirleri	4.414.009	309.471	11.115.650	3.859.190
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	69.500.000	69.500.000	93.212.955	93.212.955
Aidat ve hizmet gelirleri	703.827	235.711	610.811	252.556
Diğer gelirler	52.094	3.906	68.733	46.530
Toplam gayrimenkul gelirleri	173.801.477	104.337.291	190.017.087	126.253.714
Banka mevduatı faiz gelirleri	2.829.931	997.806	3.619.089	1.289.094
Menkul kıymet alım-satım karı	2.035.191	781.630	1.691.289	346.228
Devlet tahvili ve hazine bonosu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	1.241.699	688.397	1.158.291	738.920
Ters repo faiz gelirleri	33.911	25.413	17.182	9.354
Diğer faiz gelirleri	--	--	699.070	227.522
Toplam borçlanma araçları gelirleri	6.140.732	2.493.246	7.184.921	2.611.118
Toplam hasılat	179.942.209	106.830.537	197.202.008	128.864.832

Toplam hasılatın 43.844.426 TL tutarı ilişkili taraflardan elde edilmiştir (30 Eylül 2014: 39.828.479 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
<u>Satışların maliyeti</u>				
İşletme giderleri	(10.513.099)	(2.934.526)	(9.305.451)	(2.810.194)
Konut satış maliyetleri	(4.126.725)	(212.896)	(7.327.132)	(2.361.741)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(33.538.681)	(33.538.681)	(89.506.013)	(89.506.013)
Vergi resim ve harç giderleri	(4.876.385)	(2.590.834)	(3.420.696)	(1.089.696)
Sigorta giderleri	(1.569.470)	(522.854)	(1.451.644)	(491.593)
Diğer	(892.009)	(539.689)	(728.163)	(698.821)
	(55.516.369)	(40.339.480)	(111.739.099)	(96.958.058)

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
<u>Genel yönetim giderleri</u>				
Personel ücret ve giderleri	6.188.823	1.368.014	5.735.418	1.515.510
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	3.788.952	1.652.610	3.362.139	1.138.425
Amortisman giderleri ve itfa payları	406.906	87.780	466.052	162.129
Şüpheli ticari alacaklar	115.414	(58.783)	--	(38.540)
Vergi, resim ve harç giderleri	202.535	74.602	125.899	36.020
Diğer	26.235	(334.956)	194.772	42.875
	10.728.865	2.789.267	9.884.280	2.856.419

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
<u>Pazarlama satış dağıtım giderleri</u>				
Reklam ve tanıtım giderleri	(10.600.362)	(1.257.455)	(374.375)	(120.426)
Danışmanlık giderleri	(565.267)	(67.054)	--	--
Satış ofisi giderleri	(254.480)	(30.187)	--	--
Diğer	(550.485)	(65.301)	--	--
	(11.970.594)	(1.419.997)	(374.375)	(120.426)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri	111.416.697	111.416.697	--	--
Kur farkı geliri	50.114.425	30.480.609	22.861.610	7.930.283
Diğer gelirler	1.204.784	844.877	650.286	73.829
	162.735.906	142.742.183	23.511.896	8.004.112

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Kur farkı gideri	(18.076.921)	(9.873.330)	(26.266.830)	(11.896.264)
	(18.076.921)	(9.873.330)	(26.266.830)	(11.896.264)

21. Finansman gelirleri/giderleri

30 Eylül 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Kur farkı geliri/ (gideri), net	(51.095.373)	(29.414.001)	(1.767.337)	(1.767.337)
Kredi faiz giderleri	(1.304.296)	(453.050)	(1.473.811)	(473.141)
Temettü gelirleri	500.000	--	--	--
Diğer faiz giderleri	(14.010)	4.738	(875.539)	46.035
Türev işlem kar / (zararı), net	3.008.756	3.480.940	(225.726)	(1.034)
	(48.904.923)	(26.381.373)	(4.342.413)	(2.195.477)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

22. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 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	197.291.624	68.762.421
Pay başına kazanç	0,0026	0,0009
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0026	0,0009

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

(**) 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 kuruş nominal değerinde 74.600.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

23. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Vadesiz mevduat	5.790.296	12.581
Vadeli mevduat	179.631.985	68.741.576
Ters repo işlemlerinden alacaklar	5.118.617	14.778
	190.540.898	68.768.935

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 14.829.057 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 Eylül 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	30 Eylül 2015			
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	285.919	--	55.144	--
İş Girişim Sermayesi	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	15.854	--
T İş Bankası A.Ş.	12.066	--	--	16.025
İş Yatırım Menkul Değerler	--	--	--	--
İş Yatırım Ortaklığı	--	--	--	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	--	--	521.712	357.965
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	2.201.433	1.701.252	--
Anadolu Cam Sanayii	--	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	16.269	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	48.919	--	45.638	42.503
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	6.677	--
Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.	87.987	--	--	--
Paşabahçe Mağazaları	--	--	1.508	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	138	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	12.003	--	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları	--	--	--	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	85.486	--	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri	--	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	-	--	393	--
Diğer	--	--	151.220	--
	532.380	2.201.433	2.515.805	416.493

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2015				
Finansal borçlanmalar				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli		
T. İş Bankası A.Ş.	147.485.126	400.986.500		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri			
T. İş Bankası A.Ş.		386.431		
30 Eylül 2015				
Finansal kiralama borçları				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli		
İş Finansal Kiralama A.Ş.	11.505.424	13.312.263		
31 Aralık 2014				
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
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 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 53.383 TL (31 Aralık 2014: 41.674 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kar veya zarar tablosunda 3.008.756 TL değerinde türev işlem karı (30 Eylül 2014: 225.726 TL değerinde türev işlem zararı) bulunmaktadır.

1 Ocak- 30 Eylül 2015					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer Gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	2.863.851	16.571.407	4.452	10.342
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.761.105	--	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	168.701	--	2.889.214	47.857	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	10.390	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.336.993	--	1.802.196	10.739	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	302.390	3.152.641	32.432	3.741
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	6.152.927	115.246	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	307.635	3.880	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	6.862	--	10.447	--	311.402
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	31.478	--	59.380
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	265	--	506.352	2.270	5.664
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	51.120	--	68.881	--	--
Paşabahçe Cam	--	--	3.179.241	64.297	--
Trakya Cam	--	--	1.900.544	39.042	--
Soda Sanayi	--	--	1.244.608	26.002	--
Anadolu Cam	--	--	1.396.922	33.388	--
Camiş Maden	--	--	495.576	10.241	--
Şişecam Sigorta	--	--	188.270	2.761	--
softtech yazılım teknolojileri	--	--	--	--	41.080
Şişecam Enerji A.Ş.	63.998	--	10.172	--	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	361.377	5.300	--
	3.325.044	3.166.241	40.280.278	397.907	431.609

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 30 Eylül 2014					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
T. İş Bankası A.Ş.	--	3.636.211	14.822.808	4.779	9.560
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.647.770	--	--	86.251	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	158.435	--	2.598.089	33.841	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	6.160	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.421.594	--	1.139.380	9.492	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	2.975.815	28.677	7.329
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	5.377.697	99.982	--
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	278.164	3.430	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	5.903	--	8.268	--	60.021
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	25.171	--	55.104
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.041	--	466.133	2.007	1.912
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	46.920	--	47.420	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	2.783.930	56.833	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.688.447	34.500	--
Soda Sanayi A.Ş.	28.061	--	1.123.318	22.983	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.508.854	29.512	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	442.769	9.052	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	167.479	4.326	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	--	--	40.647
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	302.016	4.685	--
	3.309.724	3.642.371	35.755.758	430.350	174.573

(*) 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 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.938.009	2.889.778
Kıdem tazminatı karşılığı	430.666	355.832
	3.368.675	3.245.610

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Eylül 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 Eylül 2015	3,0433	3,4212
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 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

30 Eylül 2015				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	179.652.777	56.943.508	1.856.831	870
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	15.521.620	5.100.260	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	195.174.397	62.043.768	1.856.831	870
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	680.941	223.751	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	680.941	223.751	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	195.855.339	62.267.519	1.856.831	870
10. Ticari Borçlar	1.699.581	558.467	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	40.831.427	1.716.898	2.558.677	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	806.050	152.443	100.000	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	43.337.058	2.427.808	2.658.677	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	242.876.906	75.000.001	12.125.000	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	153.797.901	49.314.016	1.087.500	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	396.674.807	124.314.017	13.212.500	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	440.011.865	126.741.825	15.871.177	--
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	(244.156.526)	(64.474.306)	(14.014.347)	870
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(105.755.137)	(20.331.857)	(12.826.846)	870
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Kur riski yönetimi (devamı)****31 Aralık 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	--	--	--	--
19b. 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 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	30 Eylül 2015 Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(6.187.594)	6.187.594
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(6.187.594)	6.187.594
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.388.321)	4.388.321
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(4.388.321)	4.388.321

Kredi riski

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	31 Aralık 2014 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

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	228.797.040	139.035.941
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.342.237.265	2.738.000.652
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		231.797.960	122.642.949
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	3.803.332.265	3.000.179.542
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	778.509.324	477.526.884
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.130.902	41.098
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	2.501.466.948	2.351.803.324
Diğer kaynaklar		522.225.091	170.808.236
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	3.803.332.265	3.000.179.542
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	185.422.282	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)	29.638.318	29.471.500
C Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)		
C İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	500.000	500.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	34.262.060	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 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)**

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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%	zami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	88%	91%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	6%	5%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	33%	20%	Azami %500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	5%	2%	Azami %10