

**İř Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2015 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

28 Ocak 2016

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu ve
72 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

İçindekiler

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetiminin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Ocak 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi
28 Ocak 2016
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	1-2
Kar veya Zarar Tablosu.....	3
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Nakit Akış Tablosu.....	6
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	25
4 Bölümlere göre raporlama	25
5 Nakit ve nakit benzerleri	29
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	31
7 Finansal borçlanmalar	32
8 Ticari alacaklar ve borçlar	34
9 Diğer alacaklar ve borçlar	35
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	35
11 Stoklar	38
12 Maddi duran varlıklar	39
13 Maddi olmayan duran varlıklar	40
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	41
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	42
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	44
17 Özkaynaklar	45
18 Hasılat ve satışların maliyeti	47
19 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	48
20 Niteliklerine göre giderler	48
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	49
22 Finansman gelirleri/giderleri	49
23 Pay başına kazanç	49
24 İlişkili taraf açıklamaları	50
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	55
26 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	68
27 Raporlama döneminden sonraki olaylar	70
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	71

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar		459.875.342	251.625.938	233.029.758
Nakit ve nakit benzerleri	5	123.908.125	123.909.277	101.043.123
Finansal yatırımlar	6	--	15.126.664	4.235.850
Ticari alacaklar	8	21.820.775	39.615.311	34.189.785
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	<i>839.105</i>	<i>976.207</i>	<i>11.678</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>20.981.670</i>	<i>38.639.104</i>	<i>34.178.107</i>
Diğer alacaklar	9	3.814.131	5.191	10.814
Stoklar	11	174.215.106	4.245.222	4.090.123
Peşin ödenmiş giderler	16	43.565.100	52.342.375	79.655.842
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	<i>2.726.125</i>	<i>2.221.512</i>	<i>1.303.314</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	16	<i>40.838.975</i>	<i>50.120.863</i>	<i>78.352.528</i>
Diğer dönen varlıklar	16	92.537.294	16.381.898	9.804.221
Türev araçlar	6	14.811	--	--
Duran Varlıklar		3.665.325.237	2.657.316.944	2.243.105.381
Ticari alacaklar	8	--	7.401.911	22.730.613
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.599.475	1.606.954	1.269.965
Türev araçlar	6	--	41.674	300.392
Stoklar	11	344.641.480	63.128.870	31.439.900
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.291.628.689	2.584.039.110	2.186.023.743
Maddi duran varlıklar	12	27.036.974	953.397	1.228.136
Maddi olmayan duran varlıklar	13	418.619	145.028	112.632
TOPLAM VARLIKLAR		4.125.200.579	2.908.942.882	2.476.135.139

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)
Notlar 31 Aralık 2015 31 Aralık 2014 31 Aralık 2013				
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		556.007.399	67.056.328	162.016.127
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	313.511.518	57.154.238	135.042.695
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	107.653.358	57.154.238	27.978.637
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	7	205.858.160	--	107.064.058
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	11.360.254	--	--
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	24	11.360.254	--	--
Ticari borçlar	8	60.226.775	5.391.798	22.306.537
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	2.696.047	2.717.592	7.206.676
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	57.530.728	2.674.206	15.099.861
Diğer borçlar	9	1.472.069	483.232	390.402
Ertelenmiş gelirler	16	160.060.245	1.708.879	1.112.223
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	662.670	734.017	361.574
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	159.397.575	974.862	750.649
Kısa vadeli karşılıklar		286.630	250.014	210.927
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	232.898	208.918	169.376
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	53.732	41.096	41.551
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	9.089.908	2.068.167	2.953.343
Uzun Vadeli Yükümlülükler		778.558.329	581.319.890	350.618.437
Uzun vadeli borçlanmalar	7	375.591.597	420.372.647	215.530.226
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	375.591.597	215.116.120	201.987.451
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	7	--	205.256.527	13.542.775
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	10.126.764	--	--
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	24	10.126.764	--	--
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	355.876.841	124.125.448	98.291.359
Uzun vadeli karşılıklar	15	973.127	831.795	806.852
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	973.127	831.795	806.852
ÖZKAYNAKLAR		2.790.634.851	2.260.566.664	1.963.500.575
Ödenmiş sermaye	17	746.000.000	680.400.000	630.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri		423.981	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		21.942.570	179.250	42.164
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		21.731.787	--	--
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		210.783	179.250	42.164
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		--	--	4.090
<i>Yabancı para çevrim farkları</i>		--	--	4.090
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	28.240.772	24.677.855	19.712.142
Geçmiş yıllar karları	17	1.197.948.571	986.306.395	825.272.646
Net dönem karı		555.932.867	328.433.093	247.899.462
TOPLAM KAYNAKLAR		4.125.200.579	2.908.942.882	2.476.135.139

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
	Not	1 Ocak-31 Aralık 2015	1 Ocak-31 Aralık 2014
Hasılat	18	222.012.099	234.078.530
Satışların maliyeti (-)	18	(62.091.478)	(119.336.069)
Brüt Kar		159.920.621	114.742.461
Genel yönetim giderleri (-)	19	(15.195.134)	(14.616.827)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(21.301.752)	(3.559.960)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	485.996.801	267.644.675
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(17.210.075)	(31.009.293)
Esas Faaliyet Karı		592.210.461	333.201.056
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		(7.839)	828.318
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		592.202.622	334.029.374
Finansman gelirleri	22	3.489.650	--
Finansman giderleri (-)	22	(39.759.405)	(5.596.281)
Vergi Öncesi Karı		555.932.867	328.433.093
Vergi Gideri		--	--
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		555.932.867	328.433.093
Pay başına kazanç	23	0,0075	0,0044

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
	Not	1 Ocak-31 Aralık 2015	1 Ocak-31 Aralık 2014
Dönem karı		555.932.867	328.433.093
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		21.763.320	137.086
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		21.731.787	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		31.533	137.086
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
<i>Yabancı para çevirim farkları</i>		--	--
Diğer kapsamlı gelir		21.763.320	137.086
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		577.696.187	328.570.179

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

						Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/kazançlar	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 raporlanan bakiyeler		630.000.000	240.146.090	423.981	42.164	--	4.090	19.712.142	149.600.689	116.156.720	1.156.085.876
Muhasebe politikalarındaki değişikliğin etkisi	2.2	--	--	--	--	--	--	--	675.671.957	131.742.742	807.414.699
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler		630.000.000	240.146.090	423.981	42.164	--	4.090	19.712.142	825.272.646	247.899.462	1.963.500.575
Transferler		--	--	--	--	--	--	4.965.713	242.933.749	(247.899.462)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	137.086	--	--	--	--	328.433.093	328.570.179
Sermaye artırım (iç kaynaklardan)		50.400.000	--	--	--	--	--	--	(50.400.000)	--	--
Tasfiye edilen iştiraklere bağlı azalış		--	--	--	--	--	(4.090)	--	--	--	(4.090)
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	--	(31.500.000)	--	(31.500.000)
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	680.400.000	240.146.090	423.981	179.250	--	--	24.677.855	986.306.395	328.433.093	2.260.566.664
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		680.400.000	240.146.090	423.981	179.250	--	--	24.677.855	986.306.395	328.433.093	2.260.566.664
Transferler		--	--	--	--	--	--	3.562.917	324.870.176	(328.433.093)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	31.533	21.731.787	--	--	--	555.932.867	577.696.187
Sermaye artırım (iç kaynaklardan)		65.600.000	--	--	--	--	--	--	(65.600.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	--	(47.628.000)	--	(47.628.000)
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	746.000.000	240.146.090	423.981	210.783	21.731.787	--	28.240.772	1.197.948.571	555.932.867	2.790.634.851

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
		1 Ocak –31 Aralık 2015	1 Ocak –31 Aralık 2014
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		555.932.867	328.433.093
<i>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13	706.098	514.658
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	172.865	162.028
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	23.980	39.542
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	10	(442.016.857)	(241.324.521)
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazancı		(21.731.787)	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		7.839	(828.318)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı/zararı	18	(35.961.319)	(4.163.378)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	(35.290)	(103.708)
Türev işlem zararı/(karı)	22	(2.989.650)	258.721
Faiz gelirleri	18	(4.861.456)	(6.614.902)
Faiz giderleri	22	1.719.624	2.980.855
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		50.966.914	79.354.070
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki değişim		25.231.737	10.006.884
Diğer alacaklardaki değişim		(3.808.940)	5.623
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		8.777.276	27.313.467
Diğer dönen varlıklardaki değişim		(76.351.623)	(6.577.677)
Stoklardaki değişim		(161.853.047)	(19.594.651)
Ticari ve diğer borçlardaki değişim		55.836.450	(16.821.909)
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim		390.102.759	26.430.745
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim		7.021.741	(885.176)
		295.923.267	99.231.376
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faizler		4.861.456	3.109.921
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		300.784.723	102.341.297
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık (alım)/ satımından (kaynaklanan)/sağlanan nakit		15.126.664	(10.890.814)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	10	(661.476.804)	(257.394.041)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	12,13	(764.743)	(272.315)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit		82.572.154	93.684.785
Alınan temettüleri	22	500.000	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		--	491.329
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(564.042.729)	(174.381.056)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(47.628.000)	(31.500.000)
Alınan krediler		371.070.000	227.881.383
Ödenen krediler		(138.006.752)	(100.927.419)
Ödenen faiz		(1.719.624)	(1.486.083)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		183.715.624	93.967.881
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)			
		(79.542.382)	21.928.122
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		196.227	364.261
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(79.346.155)	22.292.383
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		201.980.543	100.181.813
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	122.634.388	122.474.196

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 76'dır (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 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

Nest in Globe B.V. ("Nest in Globe"), 7 Temmuz 2011 tarihinde Şirket ve Kayı Holding Anonim Şirketi'nin ("Kayı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek ve bu yapılardan istifade etmektir. Ayrıca, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek için bu konularla ilgili ihalelere katılma ve teklif verme, danışmanlık ve yönetim hizmetinde bulunma şirketin faaliyet konusu içindedir. Şirket'in, 28 Nisan 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Nest in Globe'un tasfiye edilmesine ve bu kapsamda Kayı Holding ile imzalanan hissedarlık sözleşmesinin feshine karar verilmiştir. Nest in Globe, 16 Temmuz 2014 tarihinde resmi olarak feshedilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki yılsonu finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 28 Ocak 2016 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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 ve Nest in Globe adlarıyla teşkil edilen iş ortaklıkları, 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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)

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

Yabancı para işlemleri

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.2.1 Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebe politikası değişikliği

Şirket, cari yılın üçüncü çeyreğinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, yatırım amaçlı gayrimenkulleri maliyet ile ölçmekten vazgeçmiş ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçmeye başlamıştır. Şirket, bu değişikliği finansal tabloların Şirket performansını daha uygun göstereceği için yapmıştır. Bu değişikliğin 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihli finansal durum tablolarına, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosuna, diğer kapsamlı gelir tablosuna, nakit akış tablosuna ve pay başı kazanç tablosu ile 1 Ocak 2014 tarihli özkaynak değişim tablosuna etkileri yansıtılarak aşağıda sunulduğu gibi yeniden düzenlenmişlerdir.

31 Aralık 2014	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Finansal Durum Tablosu			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.534.963.085	1.049.076.025	2.584.039.110
Duran varlıklar	1.608.240.919	1.049.076.025	2.657.316.944
Toplam varlıklar	1.859.866.857	1.049.076.025	2.908.942.882
Geçmiş yıllar karları	178.891.696	807.414.699	986.306.395
Net dönem karı	86.771.767	241.661.326	328.433.093
Özkaynaklar	1.211.490.639	1.049.076.025	2.260.566.664
Toplam kaynaklar	1.859.866.857	1.049.076.025	2.908.942.882

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (devamı)

2.2.1 Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebe politikası değişikliği (devamı)

31 Aralık 2013	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Finansal Durum Tablosu			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.378.609.041	807.414.702	2.186.023.743
Duran varlıklar	1.435.690.679	807.414.702	2.243.105.381
Toplam varlıklar	1.668.720.437	807.414.702	2.476.135.139
Geçmiş yıllar karları	149.600.689	675.671.957	825.272.646
Net dönem karı	116.156.720	131.742.742	247.899.462
Özkaynaklar	1.156.085.876	807.414.699	1.963.500.575
Toplam kaynaklar	1.668.720.437	807.414.702	2.476.135.139
31 Aralık 2014			
Kar veya Zarar Tablosu			
Satışların maliyeti	(119.785.317)	449.248	(119.336.069)
Brüt kar	114.293.213	449.248	114.742.461
Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	(18.064.340)	(112.447)	(18.176.787)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	26.062.240	241.324.525	267.386.765
Esas Faaliyet Karı	91.539.730	241.661.326	333.201.056
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	92.368.048	241.661.326	334.029.374
Vergi Öncesi Karı	86.771.767	241.661.326	328.433.093
Dönem Karı	86.771.767	241.661.326	328.433.093
31 Aralık 2014			
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
Dönem karı	86.771.767	241.661.326	328.433.093
Toplam kapsamlı gelir	86.908.853	241.661.326	328.570.179

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (devamı)

2.2.1 Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebe politikası değişikliği (devamı)

1 Ocak 2014	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Özkaynak Değişim Tablosu			
Geçmiş yıllar karları	149.600.689	675.671.957	825.272.646
Net dönem karı	116.156.720	131.742.742	247.899.462
31 Aralık 2014			
Nakit Akış Tablosu			
Dönem karı	86.771.767	241.661.326	328.433.093
Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler	851.459	(336.801)	514.658
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	--	(241.324.521)	(241.324.521)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	82.428.799	(3.074.729)	79.354.070
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit	135.971.429	(33.630.132)	102.341.297
31 Aralık 2014			
Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi			
Pay Başına Kazanç			0,0036

2.2.2 Sabit kıymetler muhasebe politikası değişikliği

Şirket, cari yılın üçüncü çeyreğinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlendirilmesinde “TMS 16-Maddi Duran Varlıklar” standardı çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir. Bu değişiklik sonucunda oluşan yeniden değerlendirme farkları özkaynaklar altında kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar hesabının yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları alt hesabına yansıtılmıştır.

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların TMS’ye uygun olarak hazırlanması, yönetimi, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2015 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, 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 düzenlenmektedir. Yapılan varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından elde edilen nakit akımları %5,7 ve %11 aralığındaki indirgeme oranları veya kapitalizasyon oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

2.4 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2015 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, ilgili dönem itibarıyla geçerli ve uygulanması zorunlu olan KGK tarafından yayımlanan tüm TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 31 Aralık 2015 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

TFRS 9 Finansal Araçlar

Temmuz 2014'de yayımlanan TFRS 9 standardı TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardındaki rehberin yerini almaktadır. TFRS 9, finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zararı modeli ile yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ve finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili güncellenmiş rehber içermektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamalar da yeni TFRS 9 standardına taşınmaktadır. TFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Temmuz 2014'de yayımlanan TFRS 9 standardı TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardındaki rehberin yerini almaktadır. TFRS 9, finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zararı modeli ile yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ve finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili güncellenmiş rehber içermektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamalar da yeni TFRS 9 standardına taşınmaktadır. TFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmeler

Bu yeni standard, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (“IFRS”) ve Amerika Birleşik Devletleri Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri'nde yer alan rehberliklerin yerine geçerek; müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getirmektedir. Bu yeni standard, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve dönem boyunca muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, işletmenin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

2.4.2. 31 Aralık 2015 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

Uygulanabilir amortisman ve itfa yöntemlerine açıklık getirilmesi (TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklikler)

TMS 16 “Maddi Duran Varlıklar” standardında ve TMS 38 “Maddi Olmayan Duran Varlıklar” standardında yapılan değişiklikler, bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılatı esas alan amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına dair açıklık getirmiştir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Müşterek faaliyetlerde edinilen payların muhasebeleştirilmesi (TFRS 11’deki değişiklikler)

Bu standardaki değişikliklerle, TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” standardının bu Standart’ta tanımlandığı şekliyle bir işletme teşkil etmesi durumunda müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanıp uygulanamayacağına açıklık getirmektedir. Değişiklikler, işletme birleşmesi muhasebeleştirilmesinin bu kapsamda bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart’ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişiklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yatırımcı işletmenin iştirakine veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışı veya katkısı (TFRS 10 ve TMS 28’de değişiklikler)

Bu değişiklikler yürürlükteki konsolidasyon ve özkaynak muhasebesi uygulamalarının arasındaki çelişkiyi ele almaktadır. Değişiklikler, transfer edilen varlıkların TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” standardındaki “iş” tanımına uyması haline bütün kazancın muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart’ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi (TMS 27’de değişiklikler)

Bu değişiklikler, sadece iştirak ve iş ortaklıkları için değil bağlı ortaklıklar için de özkaynak yönteminin bireysel finansal tablolarda kullanılmasına izin vermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart’ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin, Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4.2. 31 Aralık 2015 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

Açıklama insiyatifi (TMS 1’de değişiklikler)

Bu dar kapsamlı değişiklik, TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardını önemli ölçüde değiştirmek yerine, TMS 1’de sunulan gereklilikleri açıklığa kavuşturmaktadır. Değişiklikler çoğu durumda TMS 1’deki ifadelerin aşırı kuralcı yorumlamalarına yanıt vermektedir. Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: Önemlilik seviyesi, dipnotların sıralaması, alt toplamlar, muhasebe standartları ve açılımlar. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yatırım işletmeleri: Konsolidasyon muafiyetinin uygulanması (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28’de değişiklikler)

Bu değişiklikten önce, yatırım ile alakalı servis sağlayan bağlı ortaklıkların nasıl muhasebeleştirileceği açık değildi. Değişikliğin sonucunda, ara seviyedeki yatırım işletmelerin konsolide edilmesine izin verilmemektedir. Buna bağlı olarak bir yatırım işletmesinin iç yapısı ara seviyedeki işletmeleri kullanırsa, finansal tablolar yatırım performansı hakkında daha az ayrıntılı bilgi sağlayacaktır – örneğin temel alınan yatırım portföyünü oluşturan yatırımların gerçeğe uygun değerleri ve yatırımlardan elde edilen nakit akışları hakkında daha az ayrıntının açıklanması. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart’ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS’deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan “TFRS’de Yıllık İyileştirmeler – 2012-2014 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yıllık iyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi

TFRS 5 “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler”

Değişiklik, işletmelerin varlıkların (veya varlık gruplarının) elden çıkarılması yöntemini değiştirdikleri ve bu varlıkların dağıtım amaçlı elde tutulan varlık kriterine artık uymadığı durumlarda TFRS 5 gerekliliklerini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 19 iskonto oranının belirlenmesinde kullanılan yüksek kaliteli özel sektör tahvillerinin veya devlet tahvillerinin, faydaların ödeneceği para birimi ile aynı olması konusuna açıklık getirecek şekilde değiştirilmiştir.

TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama”

TMS 34 bazı açıklamaların ara dönem finansal tablolara ait dipnotlara dahil edilmemesi durumunda, bu açıklamaların “ara dönem raporlamanın başka bölümlerinde” sunulabileceği konusuna açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Örneğin, ara dönem finansal raporlara gönderme yaparak finansal raporlamanın başka bölümlerinde (yönetim yorumları veya risk raporları) bu bilgiler açıklanabilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

Hasılat (devamı)

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

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, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (note 10).

Yatırım amaçlı gayrimenkul, ancak ve ancak gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

2.5.3 Maddi duran varlıklar

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkları 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden, izleyen dönemlerde satın alınanları ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüş karşılıkları ayırarak finansal tablolara yansıtmakta iken, cari yılın üçüncü çeyreğinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlemesinde “TMS 16-Maddi Duran Varlıklar” çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir. Yeniden değerlendirme modeline geçişin etkisi 21.731.787 TL olarak özkaynaklar altına yansıtılmıştır.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kar veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3 Maddi duran varlıklar (devamı)

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kar veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	35 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 5 yıldır.

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olmalıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.5.7 Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari ve diğer alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri ve ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Şirket'in vadeye kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar, bu varlıkların satın alma taahhüdünün gerçekleştiği tarihte kayda alınır. Bu tarihten itibaren bu varlıkların makul değerlerindeki değişimlerle ilgili kar ve zararlar özkaynaklar içinde muhasebeleştirilir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı gelir ve giderleri, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın orijinal etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Satılmaya hazır sermaye araçları haricinde değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7 Finansal araçlar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen satılmaya hazır sermaye araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri ve sermaye araçları sözleşmeye bağlı düzenlemelere finansal bir yükümlülüğün ve sermayeye dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme sermayeye dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben “etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

iii) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap işlemi yapmaktadır. Bir türev finansal varlık alım satım amaçlı olarak tutulmadığında ya da finansal riskten korunma muhasebesine konu olmadığında gerçeğe uygun değerindeki değişiklik kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

iv) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.5.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.10 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 23).

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

2.5.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmî Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

Cari dönem vergi yükümlülüğü dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama dönemi sonunda geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapılacağı tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, kanunen vergi varlıkları ve vergi yükümlülüklerinin mahsuplaştırılmasına ilişkin bir yasal hak olması ve ertelenmiş vergilerin aynı mali otoriteye bağlı olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

2.5.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca muhasebeleşirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19'un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleşirmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.5.16 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.5.17 İlişkili taraflar

Hissedarlık sözleşmeye dayalı haklar aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.18 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket’in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

2.5.19 Nakit akışları tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablolarını düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.5.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket’in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

2.5.21 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2015	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2014	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2013
Kanyon	50	1.599.475	50	1.606.954	50	1.269.965
		1.599.475		1.606.954		1.269.965

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

Kanyon	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar	8.162.707	8.652.687	8.333.013
Duran varlıklar	2.299.608	2.983.024	1.646.836
Kısa vadeli borçlar	(6.058.374)	(6.548.296)	(6.752.722)
Uzun vadeli borçlar	(1.626.058)	(1.873.507)	(687.197)
Net varlıklar	2.777.883	3.213.908	2.539.930

Kanyon	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Gelirler	24.451.381	76.380.745
Giderler (-)	(24.466.129)	(74.706.768)

Şirket, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yılda sırasıyla Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 7.839 TL tutarında zararı (31 Aralık 2014: 828.318 TL kar) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Merkez Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermerket Binası	Marmarapark	İş Bankası Güneşli Binası	İş Bankası Sirkeci Binası	Kapadokya Lodge Otel	Ofis LaMartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Zeytinburnu Arsası	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Diğer Gayrimenkuller	Toplam	
31 Aralık 2015																				
Satış Gelirleri																				
Kira Geliri	8.568.472	47.204.838	4.556.270	614.564	3.780.000	3.180.000	1.596.000	31.634.035	6.138.010	--	6.965.062	4.059.680	1.128.353	1.923.938	45.852	--	3.808.387	--	125.203.461	
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	13.496.328	--	--	--	--	--	--	--	--	--	13.496.328
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.731.900	--	--	--	--	4.731.900
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	69.500.000	--	--	--	--	--	--	--	--	69.500.000
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	694.402	--	--	--	--	--	210.108	--	--	--	--	--	4.452	--	--	--	--	--	908.962
Diğer Gelirler	--	47.005	--	--	--	--	--	36.553	--	--	--	--	--	8.795	--	--	--	--	--	92.353
Gayrimenkul Gelirleri	8.568.472	47.946.245	4.556.270	614.564	3.780.000	3.180.000	1.596.000	31.880.696	6.138.010	13.496.328	76.465.062	4.059.680	1.128.353	1.937.185	4.777.752	--	3.808.387	--	213.933.004	
Sigorta giderleri	50.507	1.110.426	33.847	26.599	19.267	8.473	5.962	457.991	181.921	--	23.192	47.990	63.561	32.698	2.622	--	--	--	2.065.056	
İşletme giderleri	67.119	656.205	--	150	--	--	--	13.441.880	--	--	--	--	79.320	233.709	324.640	--	--	--	14.803.023	
Vergi, resim ve harç giderleri	312.913	1.518.781	159.349	21.982	21.521	47.384	27.931	1.597.967	373.024	--	1.643.680	66.405	31.833	52.960	6.346	--	76.953	--	5.959.029	
Konut satış maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.349.735	--	--	--	--	4.349.735
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	33.538.681	--	--	--	--	--	--	--	--	33.538.681
Diğer	11.671	292.319	561.762	--	129.224	--	--	16.675	--	--	--	210.263	139.257	13.636	1.147	--	--	--	1.375.954	
Satışların Maliyeti	442.210	3.577.731	754.958	48.731	170.012	55.857	33.893	15.514.513	554.945	--	35.205.553	324.658	313.971	333.003	4.684.489	--	76.953	--	62.091.478	
Brüt Kar	8.126.262	44.368.514	3.801.312	565.833	3.609.988	3.124.143	1.562.107	16.366.183	5.583.065	13.496.328	41.259.509	3.735.022	814.382	1.604.182	93.263	--	3.731.434	--	151.841.526	
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																				
Sermaye yatırımları	--	148.882	82.007	--	--	--	--	666.979	--	--	--	261.331	348.453	--	44.215	--	338.413.053	321.511.884	661.476.804	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Binası	Mallmarine Aşveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	Kanyon Aşveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	Marmarapark	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Kapadokya Otel Binası	Kemer Otel Binası	Taksim La Martin	Tuzla Çınarlıbahçe Konutları	Zeytinburnu Arsası	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Aralık 2014																			
Satış Gelirleri																			
Kira Geliri	8.712.263	38.422.307	4.162.855	552.279	3.727.983	3.139.416	1.570.296	27.569.923	5.676.044	--	5.768.187	3.380.969	1.286.917	--	1.518.747	--	--	--	105.488.186
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	10.871.897	--	--	--	--	--	--	--	--	10.871.897
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	13.184.050	--	--	13.184.050
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	93.669.391	--	93.669.391
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	641.365	--	--	--	--	--	134.225	--	--	--	--	--	--	97.614	14.921	--	--	888.125
Diğer Gelirler	--	38.708	--	--	--	--	--	76.210	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	114.918
Gayrimenkul Gelirleri	8.712.263	39.102.380	4.162.855	552.279	3.727.983	3.139.416	1.570.296	27.780.358	5.676.044	10.871.897	5.768.187	3.380.969	1.286.917	--	1.616.361	13.198.971	93.669.391	--	224.216.567
Sigorta giderleri	43.274	1.104.229	37.689	32.386	18.998	8.431	5.691	417.378	196.117	--	39.954	21.558	25.188	--	18.776	4.168	--	--	1.973.837
İşletme giderleri	86.598	496.410	--	--	--	--	--	12.022.019	--	--	--	--	3.512	--	223.969	569.326	--	--	13.401.834
Vergi,- resim ve harç giderleri	257.357	1.518.754	151.787	10.713	20.485	45.104	26.592	1.551.066	353.846	--	252.767	63.217	30.300	70.664	114.550	1.700	--	53.334	4.522.236
Sabit kıymetler satış maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	89.506.013	--	89.506.013
Konut satış maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	9.060.987	--	--	9.060.987
Diğer	46.679	340.158	407.451	11.561	2.667	28.000	--	--	--	--	1.781	--	27.405	--	5.415	45	--	--	871.162
Satışların Maliyeti	433.908	3.459.551	596.927	54.660	42.150	81.535	32.283	13.990.463	549.963	--	294.502	84.775	86.405	70.664	362.710	9.636.226	89.506.013	53.334	119.336.069
Brüt kar	8.278.355	35.642.829	3.565.928	497.619	3.685.833	3.057.881	1.538.013	13.789.895	5.126.081	10.871.897	5.473.685	3.296.194	1.200.512	(70.664)	1.253.651	3.562.745	4.163.378	(53.334)	104.880.498
Sermaye yatırımları	9.464	409.657	32.657	--	--	--	--	1.995.916	--	--	--	--	150.566	--	3.778	4.683.002	257.394.041	--	257.394.041

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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- 31		1 Ocak- 31
	Aralık 2015		Aralık 2014
Bölüm gelirleri	213.933.004		224.216.567
Dağıtılamayan gelirler	8.079.095		9.861.963
Toplam hasılat	222.012.099		234.078.530

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31		1 Ocak- 31
	Aralık 2015		Aralık 2014
Bölüm giderleri	62.091.478		119.336.069
Toplam satışların maliyeti	62.091.478		119.336.069

Varlıklar	31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık
	2015	2014	2013
Bölüm varlıkları	3.810.485.275	2.651.413.202	2.221.553.766
Diğer varlıklar	21.820.775	47.017.222	56.920.398
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	292.894.529	210.512.458	197.660.975
Toplam varlıklar	4.125.200.579	2.908.942.882	2.476.135.139

Yükümlülükler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bölüm yükümlülükleri	1.186.977.538	643.898.703	511.616.782
Diğer yükümlülükler	147.588.190	4.477.515	1.017.779
Toplam yükümlülükler	1.334.565.728	648.376.218	512.634.561

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Vadesiz mevduat	1.445.587	12.581	693.059
Vadeli mevduat	92.200.051	68.741.576	74.024.676
Yatırım fonları	29.627.903	55.140.342	26.302.476
Ters repo işlemlerinden alacaklar	8.309	14.778	18.886
Diğer hazır değerler	626.275	--	4.026
	123.908.125	123.909.277	101.043.123

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(1.273.737)	(1.435.081)	(861.310)
--	-------------	-------------	-----------

Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	122.634.388	122.474.196	100.181.813
---	--------------------	--------------------	--------------------

<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Aralık 2015
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	%0,30-1,90	Ocak 2016	80.196.944
TL	%9,45	Ocak 2016	12.003.107
			92.200.051

	31 Aralık 2015	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	28.398.904	29.627.903
	28.398.904	29.627.903

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			31 Aralık 2015
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
TL	10.05%	Ocak 2016	8.309
			8.309

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

	31 Aralık 2014	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	53.837.574	55.140.342
	53.837.574	55.140.342

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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 (devamı)**

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			31 Aralık 2014
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
TL	%9,80	Ocak 2015	14.778
			14.778
<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Aralık 2013
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	%2,75-%3,00	Ocak 2014	41.876.342
TL	%8,85-%8,95	Ocak 2014	24.090.820
Avro	3,00%	Ocak-Şubat 2014	8.057.514
			74.024.676
			31 Aralık 2013
			Gerçeğe Uygun
			Maliyet Değeri
Yatırım fonları		25.645.760	26.302.476
			25.645.760
			26.302.476
<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			31 Aralık 2013
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
TL	%6,81	Ocak 2014	18.886
			18.886

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal yatırımlar			
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	--	15.126.664	4.235.850
	--	15.126.664	4.235.850

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Türev araçlar			
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	14.811	41.674	300.392
	14.811	41.674	300.392

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2014		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
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

	31 Aralık 2013		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Devlet tahvili/ Hazine bonusu	3.160.900	3.150.051	3.150.051
Özel sektör tahvil ve bonoları	104.498	102.039	102.039
Borsada işlem gören hisse senetleri	1.090.295	983.760	983.760
	4.355.693	4.235.850	4.235.850

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %6,78 - %14,10 aralığındadır (31 Aralık 2013: %5,69 - %13,07 aralığındadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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

31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:			
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	107.653.358	57.154.238	27.978.637
Çıkarılmış tahviller	205.858.160	--	107.064.058
	313.511.518	57.154.238	135.042.695

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:			
Uzun vadeli banka kredileri	375.591.597	215.116.120	215.530.226
Çıkarılmış tahviller	--	205.256.527	--
	375.591.597	420.372.647	215.530.226

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar			
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	11.360.254	--	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	10.126.764	--	--
	21.487.018	--	--

31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	12.126.314	7.709.854	30.822.720
ABD Doları	Libor + 4,25	71.413.192	28.053.938	179.587.061
TL	11,75-11,90	237.071.382	71.889.566	165.181.816
			107.653.358	375.591.597

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

31 Aralık 2013				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor+2,50- Libor+4,25	56.508.847	107.064.058	13.542.775
Avro	Euribor + 3,50	16.975.000	7.121.012	42.726.075
TL	11,90	180.119.000	20.857.625	159.261.376
			135.042.695	215.530.226

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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 (devamı)

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 24) kullanmıştır. Şirket muhtelif banka garantili borçlanma işlemlerinin teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin etmiştir. 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 Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 100.000.000 TL'si geri ödenmiş olup 31 Aralık 2015 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 80.000.000 TL'dir.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	31 Aralık 2015 Kayıtlı değer
TRSISGY41617	100.000.000	10 Nisan 2014	7 Nisan 2016	102.979.489
TRSISGY71614	100.000.000	11 Temmuz 2014	8 Temmuz 2016	102.878.671
				205.858.160

ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	31 Aralık 2014 Kayıtlı değer
TRSISGY41617	100.000.000	10 Nisan 2014	7 Nisan 2016	102.676.597
TRSISGY71614	100.000.000	11 Temmuz 2014	8 Temmuz 2016	102.579.930
				205.256.527

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 Borsa İstanbul Anonim Şirketi Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan ağırlıklı ortalama yıllık bileşik faizlerinin ortalaması olarak hesaplanmaktadır.

TRSISGY41617 ISIN kodlu tahvilin 7 Ocak 2016 tarihinde gerçekleşecek yedinci kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %3,20 olarak belirlenmiştir. TRSISGY71614 ISIN kodlu tahvilin 8 Ocak 2016 tarihinde gerçekleşecek altıncı kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %3,13 olarak belirlenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari alacaklar:			
Alacak senetleri (*)	358.462	27.257.085	27.796.592
Alacak senetleri reeskontu (-)	(9.323)	(162.516)	(120.849)
Gelir tahakkukları	15.788.258	10.154.386	5.612.972
Müşterilerden alacaklar	1.938.445	1.376.154	745.299
Şüpheli ticari alacaklar	755.147	719.857	834.659
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(755.147)	(719.857)	(834.659)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	839.105	976.207	11.678
Diğer	2.905.828	13.995	144.093
	21.820.775	39.615.311	34.189.785
Ticari borçlar:			
Satıcılara borçlar	57.341.574	2.674.206	15.099.077
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	2.885.201	2.717.592	7.207.460
	60.226.775	5.391.798	22.306.537

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari alacaklar:			
Alacak senetleri (*)	--	8.269.201	22.958.180
Alacak senetleri reeskontu (-)	--	(867.290)	(227.567)
	--	7.401.911	22.730.613

(*) Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uzun vadeli alacak senetleri bulunmamaktadır. Şirket cari dönem içerisinde uzun vadeli senetlerini teminat niteliği taşıdığı için finansal durum tablosu dışı varlıklara sınıflamıştır. 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Ege Perla ve Kartal Manzara Adalar projesindeki vadeli satışlarla ilgili olarak müşterilerden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ticari alacakların 755.147 TL (31 Aralık 2014: 719.857 TL ve 31 Aralık 2013: 834.659 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(719.857)	(834.659)
Dönem gideri	(363.444)	(103.708)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	328.154	218.510
Kapanış bakiyesi	(755.147)	(719.857)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	3.814.131	5.191	10.814
	3.814.131	5.191	10.814
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>			
Alınan depozito ve teminatlar	1.453.653	464.816	371.986
Diğer borçlar	18.416	18.416	18.416
	1.472.069	483.232	390.402
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>			
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	35.990.000	35.990.000	35.990.000
	35.990.000	35.990.000	35.990.000

(*) Diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 3.116.975 TL tutarında 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, 31 Aralık 2013: 35.990.000 TL), mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği mülkiyet devri sonrasında Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatın gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 2015 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, 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 düzenlenmektedir. Yapılan varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından elde edilen nakit akımları %5,7 ve %11 aralığındaki indirgeme oranları veya kapitalizasyon oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.775.824.259	1.592.601.039	1.468.029.997
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.515.804.430	991.438.071	717.993.746
Toplam	3.291.628.689	2.584.039.110	2.186.023.743

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 982.815.210 TL'dir (31 Aralık 2014: 867.185.894 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

(**) Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("NEF") ile müşterek proje geliştirmek üzere, İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan toplam 130.025 m2 yüz ölçümlü taşınmazın (eski Topkapı fabrikası) KDV hariç 320.000.000 TL bedel karşılığı % 75'i Şirket adına, %25'i NEF adına olmak üzere müştereken satın alınmasına karar verilmiştir. Ancak 7 Ağustos 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Şirket'in mülkiyet payından %25'e karşılık gelen payın NEF'e satışına karar verilmiş, 19 Eylül 2014 tarihinde tapu devir işlemi tamamlanarak Şirket ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Arsanın gerçeğe uygun değeri 19 Aralık 2014 tarihindeki mevcut durumu yansıtan değer olup, 31 Aralık 2015 tarihine kadar toplam 29.412.642 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir. Bu arsanın üzerinde gerçekleştirilecek proje satış amaçlı olduğu için bu gayrimenkul stoklar hesabına sınıflanmıştır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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	2.093.220	410.690	--	(257.910)	--	--	2.246.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	6.797.028	4.272.312	--	--	--	(11.069.340)	--
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
	1.468.029.997	7.297.731	(15.394)	128.470.493	(112.448)	(11.069.340)	1.592.601.039
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
İzmir Ege Perla Projesi	42.504.555	35.556.510	--	2.394.275	--	--	80.455.340
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 (**)	251.898.309	21.066.018	(89.506.013)	--	--	--	183.458.314
	717.993.746	250.096.310	(89.506.013)	112.854.028	--	--	991.438.071
Toplam	2.186.023.743	257.394.041	(89.521.407)	241.324.521	(112.448)	(11.069.340)	2.584.039.110

(*) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam 19 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

(**) 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 karşılığında %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.

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 125.203.461 TL (31 Aralık 2014: 105.488.187 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 24.203.063 TL'dir (31 Aralık 2014: 20.769.069 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>			
İzmir Ege Perla (*)	174.215.106	--	--
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (**)	--	4.245.222	4.090.123
	174.215.106	4.245.222	4.090.123
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>			
Kartal projesi (***)	129.434.792	--	--
Topkapı projesi (****)	215.206.688	--	--
İzmir Ege Perla (*)	--	63.128.870	31.439.900
	344.641.480	63.128.870	31.439.900

(*) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak İlçe'sinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam 116 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 143.445.186 TL'dir (31 Aralık 2014: 111.279.222 TL ve 31 Aralık 2013: 92.713.675 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. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

(***) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam 453 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 109.293.653 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 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 1.558 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 242.966.853 TL'dir. Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

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

	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

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 26.161.091 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 (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kullanılan 10.924.292 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.904.517	1.904.517
Alımlar	456.043	456.043
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	2.360.560	2.360.560
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.759.489	1.759.489
Dönem gideri	182.452	182.452
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	1.941.941	1.941.941
1 Ocak 2015 itibarıyla net defter değeri	145.028	145.028
31 Aralık 2015 itibarıyla net defter değeri	418.619	418.619
	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 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kullanılan 1.519.866 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Borç karşılıkları	53.732	41.096	41.551
	53.732	41.096	41.551

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar (*)	264.143.109	180.342.934	165.146.173
	264.143.109	180.342.934	165.146.173

Şirket'in 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	920.677.358	630.807.732	710.318.855
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 (**)	19.347.069	18.974.266	18.857.366
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	940.024.427	649.781.998	729.176.221

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 14.956.958 TL tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları ile 435.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. dereceden ipoteği bulunmaktadır. 161.500.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, İş Bankası Sirkeci Binası'na 14.500.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule Çarşısı'na 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşısı üzerine ikinci decereden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.

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

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla % 0,69'dır (31 Aralık 2014: %0,84 ve 31 Aralık 2013: %0,96).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	194.764.874	60.915.270	106.288.144
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	517.139.988	76.892.296	223.500.647
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2.060.174.946	12.580.450	607.360.641
	2.772.079.808	150.388.016	937.149.432

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kullanılmamış izin karşılıkları	232.898	208.918	169.376
	232.898	208.918	169.376

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatı karşılığı	973.127	831.795	806.852
	973.127	831.795	806.852

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2015 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.828,37 TL (31 Aralık 2014: 3.438,22 TL ve 31 Aralık 2013: 3.254,44 TL) tavanına tabidir.

TMS19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı. işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar/kayıplar hesabında muhasebeleştirilmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6,15 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %10,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,38 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2014: yıllık %5 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %8 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,86 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.828.37 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
1 Ocak itibarıyla karşılık	831.795	806.852
Hizmet maliyeti	66.545	82.957
Faiz maliyeti	106.320	79.072
Aktüeryal fark	(31.533)	(137.086)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	973.127	831.795

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İş avansları (*)	40.838.289	50.912.867	78.347.608
Gelecek aylara ait giderler (**)	2.726.811	1.429.508	1.308.234
	43.565.100	52.342.375	79.655.842

(*) 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 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, sözleşme kapsamında Nida İnşaat – A Yapı Ortak girişimine vermiş olduğu iş avansı 1.189.636 TL'dir (31 Aralık 2014: 33.377.454 TL ve 31 Aralık 2013: 46.759.698 TL). İstanbul Finans Merkezi projesi inşaat işleri için Perspektif Yapı İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.'ye 2.676.580TL avans verilmiştir ve ayrıca Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 3.890.833TL avans verilmiştir.

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

Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki G22B17A1C pafta, 1 ve 2 nolu parseller üzerine yapımı gerçekleştirilmekte olduğu Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin inşaat işleri için Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 62.421 TL'dir (31 Aralık 2014: 15.578.290 TL ve 31 Aralık 2013: 30.996.991 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 2.726.125 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 2.221.512 TL ve 31 Aralık 2013: 1.303.314 TL).

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	92.522.546	16.365.646	9.675.983
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	14.748	16.252	128.238
	92.537.294	16.381.898	9.804.221

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	8.945.543	1.953.993	1.960.114
Ödenecek SGK kesintileri	144.365	114.174	--
Konutlara ilişkin harç ve tapu gider tahakkukları	--	--	993.229
	9.089.908	2.068.167	2.953.343

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (*)	143.445.186	921.805	697.593
Gelecek aylara ait gelirler (***)	15.952.389	734.017	361.574
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	662.670	53.057	53.056
	160.060.245	1.708.879	1.112.223

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (**)	352.500.640	120.857.962	94.584.024
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.376.201	3.267.486	3.707.335
	355.876.841	124.125.448	98.291.359

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

(**) Tutarın 242.966.653 TL'si Topkapı Projesi ve 109.293.653 TL'si ise Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (Not 11)

(***) Tutarın 3.376.201 TL, Real Hipermarketler Zinciri A.Ş den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedellerinden oluşmaktadır. 15.203.881 TL'lik tutar ise faturası kesilmiş ancak henüz teslim edilmemiş Ege Perla konut bedelleridir.

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	42,23	315.073.304	42,23	287.366.592	42,23	266.080.192
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	53.028.605	7,11	48.365.504	7,11	44.782.874
Diğer	50,66	377.898.091	50,66	344.667.904	50,66	319.136.934
Tarihi değerle sermaye	100	746.000.000	100	680.400.000	100	630.000.000

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 ve 31 Aralık 2013: 630.000.000 TL). Hisselerin nama yazılı 1.065.714 TL (31 Aralık 2014: 972.000 TL ve 31 Aralık 2013: 900.000 TL) tutarı A grubu ve 744.934.286 TL (31 Aralık 2014: 679.428.000 TL ve 31 Aralık 2013: 629.100.000 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

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2015 tarihi 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 ve 31 Aralık 2013: 423.981 TL).

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yasal yedekler	28.240.772	24.677.855	19.712.142
	28.240.772	24.677.855	19.712.142

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

Geçmiş Yıllar Karları

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Geçmiş yıl karları	1.197.948.571	986.306.395	825.272.646
	1.197.948.571	986.306.395	825.272.646

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

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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 Ortaklara kar payı	3.562.917
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	--
3. Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	65.600.000
	17.608.850
Raporlanan (Note 2.2.1)	86.771.767

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Kira gelirleri	125.203.461	105.488.187
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	69.500.000	93.669.391
Üst hakkı gelirleri	13.496.328	10.871.897
Konut satış gelirleri	4.731.900	13.184.050
Aidat ve hizmet gelirleri	908.962	888.125
Diğer gelirler	92.353	114.917
Toplam gayrimenkul gelirleri	213.933.004	224.216.567
Banka mevduatı faiz gelirleri	3.577.398	4.748.794
Menkul kıymet alım-satım karı	3.217.639	3.247.061
Devlet tahvili ve hazine bonusu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	1.245.795	1.841.523
Ters repo faiz gelirleri	38.263	24.585
Toplam borçlanma araçları gelirleri	8.079.095	9.861.963
Toplam hasılat	222.012.099	234.078.530

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(33.538.681)	(89.506.013)
İşletme giderleri	(14.803.023)	(13.401.834)
Vergi resim ve harç giderleri	(5.959.029)	(4.522.236)
Konut satış maliyetleri	(4.349.735)	(9.060.987)
Sigorta giderleri	(2.065.056)	(1.973.837)
Diğer	(1.375.954)	(871.162)
	(62.091.478)	(119.336.069)

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	7.734.162	7.266.917
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	5.441.325	5.109.241
Vergi, resim ve harç giderleri	1.092.984	1.344.162
Amortisman giderleri ve itfa payları	706.098	514.658
Diğer	220.565	381.849
	15.195.134	14.616.827

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	18.863.415	3.152.464
Danışmanlık giderleri	1.005.897	168.106
Satış ofisi giderleri	452.850	75.680
Diğer	979.590	163.710
	21.301.752	3.559.960

20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	7.734.162	7.266.917
	7.734.162	7.266.917

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Amortisman giderleri ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri	706.098	514.658
	706.098	514.658

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	442.016.857	241.582.431
Kur farkı geliri	42.514.729	25.514.596
Diğer gelirler	1.465.215	547.648
	485.996.801	267.644.675

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(17.210.075)	(30.751.383)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı	--	(257.910)
	(17.210.075)	(31.009.293)

22. Finansman gelirleri/giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(38.039.781)	(2.356.705)
Kredi faiz giderleri	(1.710.293)	(1.951.042)
Diğer faiz giderleri	(9.331)	(1.029.813)
Türev işlem zararı	--	(258.721)
	(39.759.405)	(5.596.281)

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Finansman gelirleri		
Temettü gelirleri	500.000	--
Türev işlem karı	2.989.650	--
	3.489.650	--

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Dönem başındaki hisse senedi adedi	68.040.000.000	630.000.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	6.560.000.000	5.040.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	74.600.000.000	68.040.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	74.600.000.000	74.600.000.000
Net dönem karı	555.932.867	328.433.093
Pay başına kazanç	0,0075	0,0044
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0075	0,0044

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0.01 tam TL nominal değerinde 74.600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Vadesiz mevduat	1.445.587	12.581	693.059
Vadeli mevduat	92.200.051	68.741.576	74.024.676
Ters repo işlemlerinden alacaklar	8.309	14.778	18.886
	93.653.947	68.768.935	74.736.621

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla İş Bankası'ndan 14.956.957 TL (31 Aralık 2014: 6.305.382 TL, 31 Aralık 2013: 377.205 TL ve 54.000.000 ABD Doları) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in 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.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi, İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2015				
Finansal borçlanmalar				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
T. İş Bankası A.Ş.	107.653.358		375.591.597	
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri		
T. İş Bankası A.Ş.	1.705.595	40.087.872		
31 Aralık 2015				
Finansal kiralama borçları				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
T. İş Bankası A.Ş.	11.360.254		10.126.764	
31 Aralık 2014				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler Kısa vadeli
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	48	1.429.508	760.730	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	33.388
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	47.857
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	3.525	--	38.980	47.966
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	10.241
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	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 Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	--	--	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

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. 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	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	1.946.891	19.407.020

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup Şirket'in finansal tablolarında 14.811 TL (31 Aralık 2014: 41.674 TL ve 31 Aralık 2013: 300.392 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kar veya zarar tablosunda 2.989.650 TL tutarında türev işlem karı (31 Aralık 2014: 258.721 TL tutarında türev işlem zararı) bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren dönemde yıl içinde iade edilen 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için İş Bankası'na 210.000 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır (31 Aralık 2014: 210.000 ABD Doları).

31 Aralık 2013				
	Ticari alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari borçlar	Ertelenmiş Gelirler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	--	--	1.343.585	1.743
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	--	--	192.999	87.017
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	784	56.833
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	33.841
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	11.678	1.303.314	840.737	
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	--	--	53.932	40.066
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	34.510
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	28.667
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	4.270.447	25.270
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	22.983
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	9.052
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	--	344.285	9.491
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	--	--	2.768	2.007
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	1.881
T. İş Bankası A.Ş.	--	--	5	4.779
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	3.434
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	2.360	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	15.140	--
Ortaklara borçlar	--	--	192	--
Diğer	--	--	140.226	--
	11.678	1.303.314	7.207.460	361.574

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2015				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.266.427	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	2.007.254	42.769	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	192.890	--	3.890.118	62.794	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	77.926	--	95.369	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	699.020	13.370	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	14.838	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	411.274	5.091	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.899.893	--	2.463.216	14.091	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	223.379	--	14.388	--	81.260
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	43.071	--	97.105
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	302.390	4.254.532	44.665	3.741
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	4.648.234	86.838	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	552	--	679.724	2.979	5.740
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	1.722.701	33.351	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	334.150	--	66.624
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	481.836	6.954	--
Şişecam Enerji A.Ş.	82.624	--	40.844	311	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	251.027	3.623	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	8.444.909	149.826	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	2.714.320	51.553	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	3.615.661	25.447.833	4.452	12.076
	4.743.691	3.918.051	58.658.658	522.667	266.546

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	1 Ocak – 31 Aralık 2014			
		Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.180.518	--	--	89.001	--
Anadolu Cam	--	--	2.058.972	40.641	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	179.078	--	3.526.715	49.793	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	53.505	--	64.262	--	--
Camiş Maden	--	--	603.180	12.465	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	6.160	780	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	374.641	4.723	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.992.639	--	2.352.848	13.072	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	11.174	--	11.127	--	76.420
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	33.943	--	146.769
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	4.020.024	39.477	7.329
Paşabahçe Cam	--	--	3.792.471	78.266	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.468	--	628.642	2.763	2.971
Soda Sanayi	46.104	--	1.530.284	31.650	--
Softtech yazılım teknolojileri	--	--	--	--	124.437
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	415.272	6.451	--
Şişecam Sigorta	--	--	226.483	5.247	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	7.266.321	138.397	--
Trakya Cam	--	--	2.299.429	47.524	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	4.773.371	19.881.989	6.263	13.590
	4.464.486	4.779.531	49.087.383	518.455	371.516

(*) 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.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY41617 ISIN kodlu tahvilin 16.119.461 TL tutarındaki kısmı ve 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY71614 ISIN kodlu tahvilin 17.037.028 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup kırılımı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak-31 Aralık 2015	
	TRSISGY41617	TRSISGY71614
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	6.549.496	8.230.294
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	3.274.748	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.615.679	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.152.271	5.370.267
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	30.264	105.965
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.431.415	3.250.966
T.İş Bankası A.Ş.	65.588	79.536
	16.119.461	17.037.028

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2014	
	TRISISGY41617	TRISISGY71614
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	6.530.232	8.206.394
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.607.986	--
Milli Reasürans T.A.Ş.	1.632.558	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	1.221.852	635.996
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.176.447	995.025
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	646.863	2.564.498
T.İş Bankası A.Ş.	65.395	79.305
	13.881.333	12.481.218

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.668.954	3.288.174
Kıdem tazminatı karşılığı	439.951	363.633
	4.108.905	3.651.807

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır. değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2015								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	839.105	20.981.670	--	3.814.131	93.645.638	--	14.811	30.262.487
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	907.471	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	839.105	20.981.670	--	3.814.131	93.645.638	--	14.811	30.262.487
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	807.167	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	755.147	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(755.147)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2014								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	976.207	46.041.014	--	5.191	68.754.157	15.126.664	41.674	55.155.120
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	749.404	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	976.207	45.640.456	--	5.191	68.754.157	15.126.664	41.674	55.155.120
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	400.558	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	719.857	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(719.857)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2013								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	11.678	51.295.468	--	10.814	74.717.735	3.252.090	300.392	26.325.388
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	5.622.416	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.678	50.936.809	--	10.814	74.717.735	3.252.090	300.392	26.325.388
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	358.939	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	834.659	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(834.659)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Alacaklar		
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	448.448	--	448.448
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	161.140	--	161.140
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	183.213	--	183.213
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	14.366	--	14.366
Toplam vadesi geçen alacaklar	807.167	--	807.167
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	807.167	--	807.167

31 Aralık 2014	Alacaklar		
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	279.408	--	279.408
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	93.984	--	93.984
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	27.166	--	27.166
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	--	--	--
Toplam vadesi geçen alacaklar	400.558	--	400.558
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	400.558	--	400.558

31 Aralık 2013	Alacaklar		
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	271.227	-	271.227
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	74.878	-	74.878
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.984	-	6.984
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	5.850	-	5.850
Toplam vadesi geçen alacaklar	358.939	-	358.939
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	358.939	-	358.939

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektupları	730.099	730.099	359.661	359.661	322.958	322.958
Blokaj mektupları	--	--	--	--	718	718
Nakit depozitolar	77.068	77.068	40.897	40.897	35.263	35.263
	807.167	807.167	400.558	400.558	358.939	358.939

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

31 Aralık 2015						
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	689.103.115	858.864.084	--	347.593.360	366.369.248	144.901.476
Ticari borçlar	60.226.775	60.226.775	60.226.775	--	--	--
Diğer borçlar	37.462.069	37.462.069	--	1.472.069	35.990.000	--
Toplam yükümlülük	786.791.959	956.552.928	60.226.775	349.065.429	402.359.248	144.901.476
31 Aralık 2014						
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	14.811	14.811	--	--	--	14.811
Türev nakit çıkışları	(155.633)	(155.633)	--	--	--	(155.633)
31 Aralık 2014						
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	477.526.885	495.874.501	25.128.428	89.752.119	375.439.187	5.554.767
Ticari borçlar	5.391.798	5.391.798	5.391.798	--	--	--
Diğer borçlar	36.473.232	36.473.232	--	483.232	35.990.000	--
Toplam yükümlülük	519.391.915	537.739.531	30.520.226	90.235.351	411.429.187	5.554.767
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	41.674	42.627	--	--	--	42.627
Türev nakit çıkışları	(155.633)	(155.633)	--	--	--	(155.633)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

31 Aralık 2013						
<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	350.572.921	426.483.441	1.042.678	140.367.936	261.100.524	23.972.303
Ticari borçlar	22.306.537	22.306.537	22.306.537	-	-	-
Diğer borçlar	36.433.458	36.433.458	-	443.458	35.990.000	-
Toplam yükümlülük	409.312.916	485.223.436	23.349.215	140.811.394	297.090.524	23.972.303

<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	300.392	300.392	-	-	-	300.392
Türev nakit çıkışları	(155.633)	(155.633)	-	-	-	(155.633)

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	<u>ABD Doları</u>	<u>Avro</u>	<u>GBP</u>
31 Aralık 2015	2,9076	3,1776	4,3007
31 Aralık 2014	2,3189	2,8207	3,5961
31 Aralık 2013	2,1343	2,9365	3,5114

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2015				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	80.206.386	27.582.540	1.149	870
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	80.206.386	27.582.540	1.149	870
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	80.206.386	27.582.540	1.149	870
10. Ticari Borçlar	609.924	209.769	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	35.763.790	9.648.485	2.426.314	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	761.003	152.443	100.000	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	37.134.717	10.010.697	2.526.314	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	210.409.782	61.764.707	9.700.000	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	145.471.432	48.870.282	1.062.500	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	355.881.214	110.634.989	10.762.500	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	393.015.931	120.645.686	13.288.814	--
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(312.809.545)	(93.063.146)	(13.287.665)	870
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a- 14-15-16a)	(166.577.110)	(44.040.421)	(12.125.165)	870
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3)Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) 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 varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3)Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2013	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	50.626.824	19.858.024	2.807.371
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	57.642.174	27.057.919	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	108.268.998	46.915.943	2.807.371
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	22.730.611	10.756.772	--
8. DURAN VARLIKLAR	22.730.611	10.756.772	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	130.999.609	57.672.715	2.807.371
10. Ticari Borçlar	836.428	384.188	5.604
11. Finansal Yükümlülükler	114.316.008	50.224.895	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	569.103	129.060	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	115.721.539	50.738.143	2.530.604
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	56.137.913	6.283.952	14.550.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	93.153.351	41.908.832	1.262.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	149.291.264	48.192.784	15.812.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	265.012.803	98.930.927	18.343.104
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	(134.013.194)	(41.258.213)	(15.535.733)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a- 14-15-16a)	(120.663.525)	(37.035.012)	(14.173.233)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3)Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Aralık 2015		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(12.805.193)	12.805.193
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(12.805.193)	12.805.193
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.852.892)	3.852.892
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.852.892)	3.852.892
31 Aralık 2014		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(8.929.976)	8.929.976
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(8.929.976)	8.929.976
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.007.749)	4.007.749
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(4.007.749)	4.007.749
31 Aralık 2013		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(7.904.383)	7.904.383
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(7.904.383)	7.904.383
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.161.970)	4.161.970
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(4.161.970)	4.161.970

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla borçlanma senetlerinin rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem karı/zararında 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 122.923 TL azalış veya 125.416 TL artış oluşmaktadır (31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla borçlanma senetlerinin rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem karı/zararında 33.517 TL azalış veya 34.226 TL artış oluşmaktadır).

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararında 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla azalış veya artış oluşmamaktadır. (31 Aralık 2014: azalış veya artış oluşmamaktadır).

		Faiz Pozisyonu Tablosu		
		31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sabit Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	--	15.126.664	4.235.850
	Bankalardaki vadeli mevduat	92.200.051	68.741.576	74.024.676
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	8.309	14.778	18.886
Finansal Yükümlülükler		258.558.400	120.079.333	180.119.001
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Yükümlülükler		452.031.734	357.447.551	170.453.920

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Yoktur ve 31 Aralık 2013: 98.376 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandırıldığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Şirket'in sabit faizli kredisinin kullanıldığı tarih ile raporlama tarihi arasında piyasa faiz oranlarında önemli bir değişiklik olmadığı için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

31 Aralık 2015	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<i>Finansal varlıklar</i>						
Nakit ve nakit benzerleri	93.645.638	30.262.487	--	--	123.908.125	5
Finansal yatırımlar	--	--	--	--	--	6
Ticari alacaklar	--	--	20.981.670	--	20.981.670	8
İlişkili taraflardan alacaklar	--	--	839.105	--	839.105	24
Diğer finansal varlıklar	--	--	3.814.131	--	3.814.131	9
<i>Finansal yükümlülükler</i>						
Finansal borçlar	--	--	--	504.731.973	504.731.973	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	--	205.858.160	205.858.160	24
Ticari borçlar	--	--	--	57.530.728	57.530.728	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	2.696.047	2.696.047	24
Diğer borçlar	--	--	--	37.462.069	37.462.069	9
31 Aralık 2014						
<i>Finansal varlıklar</i>						
Nakit ve nakit benzerleri	68.754.157	55.155.120	--	--	123.909.277	5
Finansal yatırımlar	--	15.126.664	--	--	15.126.664	6
Ticari alacaklar	--	--	38.639.104	--	38.639.104	8
İlişkili taraflardan alacaklar	--	--	976.207	--	976.207	24
Diğer finansal varlıklar	--	--	5.191	--	5.191	9
<i>Finansal yükümlülükler</i>						
Finansal borçlar	--	--	--	262.410.765	262.410.765	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	--	215.116.120	215.116.120	24
Ticari borçlar	--	--	--	2.674.206	2.674.206	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	2.717.592	2.717.592	24
Diğer borçlar	--	--	--	36.473.232	36.473.232	9
31 Aralık 2013						
<i>Finansal varlıklar</i>						
Nakit ve nakit benzerleri	74.717.735	26.325.388	--	--	101.043.123	5
Finansal yatırımlar	--	4.235.850	--	--	4.235.850	6
Ticari alacaklar	--	--	34.178.107	--	34.178.107	8
İlişkili taraflardan alacaklar	--	--	11.678	--	11.678	24
Diğer finansal varlıklar	--	--	10.814	--	10.814	9
<i>Finansal yükümlülükler</i>						
Finansal borçlar	--	--	--	107.064.058	107.064.058	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	--	243.508.863	243.508.863	24
Ticari borçlar	--	--	--	15.099.077	15.099.077	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	7.207.460	7.207.460	24
Diğer borçlar	--	--	--	36.380.402	36.380.402	9

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

Finansal varlıklar	31 Aralık 2015	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.291.628.689	--	3.291.628.689	--
Maddi duran varlıklar	27.036.974	--	27.036.974	--
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)	--	--	--	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	29.627.903	29.627.903	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	14.811	--	14.811	--
	3.348.308.377	29.627.903	3.318.680.474	--

Finansal varlıklar	31 Aralık 2014	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.584.039.110	--	2.584.039.110	--
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)	--	--	--	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	70.267.006	70.267.006	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	41.674	--	41.674	--
	2.654.347.790	70.267.006	2.584.080.784	-

Finansal varlıklar	31 Aralık 2013	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.186.023.743	--	2.186.023.743	--
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)	--	--	--	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	30.538.326	30.538.326	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	300.392	--	300.392	--
	2.216.862.461	30.538.326	2.186.324.135	--

(*) Finansal yatırımlar devlet tahvilleri özel sektör tahvil ve bonoları hisse senetlerinden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 20 Ocak 2016 tarihinde yapılan toplantısında; mülkiyeti Alarko Ağır Makina Sanayi Anonim Şirketine ait; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kanlımandıra Mevkii, tapununun 17 pafta, 6408 parselde kayıtlı 62.655 m² yüz ölçümlü parsel ve üzerinde yer alan taşınmazın proje geliştirmek üzere KDV hariç 143.500.000 TL bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin tapu devir tarihinde ödenmesine karar vermiştir. Bu taşınmazın finansmanında kullanılmak üzere; Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 5 yıl vadeli toplam 150.000.000 TL tutarında kredi kullanılmasına ve kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerinde T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden ipotek tesis edilmesine karar vermiştir.

Şirket 8 Ocak 2016 tarihi itibarıyla yurt içinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle tertipler halinde 400.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında maksimum 1.200 güne kadar vadeli borçlanma aracı ihraç edilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	123.908.125	139.035.941
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.810.485.275	2.651.413.202
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		190.307.179	117.993.739
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.125.200.579	2.908.942.882
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	710.590.133	477.526.884
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	53.732	41.097
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	2.790.634.851	2.260.566.664
Diğer kaynaklar		623.921.863	170.808.237
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.125.200.579	2.908.942.882
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	93.645.638	68.754.157
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	34.478.919	29.471.500
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	450.000	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.000	500.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	34.304.026	25.279.648
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

			31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	92%	91%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	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	27%	22%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	2%	2%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami %10