

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2016 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

27 Ocak 2017

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
66 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 2016 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 2016 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 27 Ocak 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 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
27 Ocak 2017
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	7
3	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	23
4	Bölgümlere göre raporlama	23
5	Nakit ve nakit benzerleri	27
6	Finansal yatırımlar / Türev araçlar	28
7	Finansal borçlanmalar	28
8	Ticari alacaklar ve borçlar	30
9	Diğer alacaklar ve borçlar	31
10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31
11	Stoklar	34
12	Maddi duran varlıklar	35
13	Maddi olmayan duran varlıklar	36
14	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlölükler	37
15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	38
16	Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar. ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlölükler	40
17	Özkaynaklar	41
18	Hasılat ve satışların maliyeti	43
19	Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	44
20	Niteliklerine göre giderler	44
21	Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	45
22	Finansman gelirleri/giderleri	45
23	Pay başına kazanç	45
24	İlişkili taraf açıklamaları	46
25	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	51
26	Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	62
27	Raporlama döneminden sonraki olaylar	64
28	Finansal Tabloların Önemli Ölçüde Etkileyen Ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	64
Ek Dipnot:	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	65

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		322.950.245	459.875.342
Nakit ve nakit benzerleri	5	127.262.064	123.908.125
Ticari alacaklar	8	28.770.301	21.820.775
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	322.311	839.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		28.447.990	20.981.670
Diğer alacaklar	9	1.211.817	3.814.131
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	1.211.817	3.814.131
Stoklar	11	91.612.134	174.215.106
Peşin ödenmiş giderler	16	74.067.158	43.565.100
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.716.668	2.726.125
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		71.350.490	40.838.975
Diğer dönen varlıklar	16	26.205	92.537.294
Türev araçlar	6	566	14.811
Duran Varlıklar		4.564.069.949	3.665.325.237
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.563.593	1.599.475
Stoklar	11	715.506.230	344.641.480
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.714.668.994	3.291.628.689
Maddi duran varlıklar	12	28.559.331	27.036.974
Maddi olmayan duran varlıklar	13	473.250	418.619
Diğer duran varlıklar	16	103.298.551	--
TOPLAM VARLIKLAR		4.887.020.194	4.125.200.579

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		188.453.135	556.007.399
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	121.419.856	313.511.518
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	103.666.106	107.653.358
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		17.753.750	205.858.160
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	10.915.156	11.360.254
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	24	10.915.156	11.360.254
Ticari borçlar	8	34.198.753	60.226.775
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	5.270.465	2.696.047
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	28.928.288	57.530.728
Diğer borçlar	9	622.898	1.472.069
Ertelenmiş gelirler	16	6.198.445	160.060.245
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	660.831	662.670
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		5.537.614	159.397.575
Kısa vadeli karşılıklar		12.576.072	286.630
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	251.586	232.898
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	12.324.486	53.732
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.521.955	9.089.908
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.537.221.403	778.558.329
Uzun vadeli borçlanmalar	7	921.629.250	375.591.597
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	513.874.749	375.591.597
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		407.754.501	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	696.326	10.126.764
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	24	696.326	10.126.764
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	577.681.090	355.876.841
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.224.737	973.127
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.224.737	973.127
ÖZKAYNAKLAR		3.161.345.656	2.790.634.851
Ödenmiş sermaye	17	850.000.000	746.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		24.361.973	21.942.570
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		24.226.634	21.731.787
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		135.339	210.783
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	36.305.282	28.240.772
Geçmiş yıllar karları	17	1.589.596.928	1.197.948.571
Net dönem karı		420.511.402	555.932.867
TOPLAM KAYNAKLAR		4.887.020.194	4.125.200.579

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kar veya Zarar Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak-31 Aralık 2016	1 Ocak-31 Aralık 2015
Hasılat	18	404.532.858	222.012.099
Satışların maliyeti (-)	18	(209.728.793)	(62.091.478)
Brüt Kar		194.804.065	159.920.621
Genel yönetim giderleri (-)	19	(18.413.298)	(15.195.134)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(18.705.521)	(21.301.752)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	376.924.081	485.996.801
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(40.151.880)	(17.210.075)
Esas Faaliyet Karı		494.457.447	592.210.461
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	674.188	(7.839)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		495.131.635	592.202.622
Finansman gelirleri	22	--	3.489.650
Finansman giderleri (-)	22	(74.620.233)	(39.759.405)
Vergi Öncesi Karı		420.511.402	555.932.867
Vergi Gideri		--	--
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		420.511.402	555.932.867
Pay başına kazanç	23	0,0049	0,0065

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak-31 Aralık 2016	1 Ocak-31 Aralık 2015
Dönem karı		420.511.402	555.932.867
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.419.403	21.763.320
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	2.494.847	21.731.787
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(75.444)	31.533
Diğer kapsamlı gelir		2.419.403	21.763.320
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		422.930.805	577.696.187

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

					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	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		680.400.000	240.146.090	423.981	179.250	--	24.677.855	986.306.395	328.433.093	2.260.566.664
Transferler		--	--	--	--	--	3.562.917	324.870.176	(328.433.093)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	31.533	21.731.787	--	--	555.932.867	577.696.187
Sermaye arttırımı (iç kaynaklardan)		65.600.000	--	--	--	--	--	(65.600.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(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
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler		746.000.000	240.146.090	423.981	210.783	21.731.787	28.240.772	1.197.948.571	555.932.867	2.790.634.851
Transferler		--	--	--	--	--	8.064.510	547.868.357	(555.932.867)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(75.444)	2.494.847	--	--	420.511.402	422.930.805
Sermaye arttırımı (iç kaynaklardan)		104.000.000	--	--	--	--	--	(104.000.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(52.220.000)	--	(52.220.000)
		--	--	--	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	850.000.000	240.146.090	423.981	135.339	24.226.634	36.305.282	1.589.596.928	420.511.402	3.161.345.656

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak –31 Aralık 2016	1 Ocak –31 Aralık 2015
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		420.511.402	555.932.867
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13	1.431.138	706.098
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(560.761)	(35.290)
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	(560.761)	(35.290)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		194.854	196.845
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	194.854	196.845
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(337.790.763)	(463.748.644)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	(335.295.916)	(442.016.857)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	12	(2.494.847)	(21.731.787)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	(674.188)	7.839
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		1.995.218	(35.961.319)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18	1.995.218	(35.961.319)
Türev işlem zararı/(karı)	22	14.245	(2.989.650)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		21.798.413	(3.141.832)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(8.460.750)	(4.861.456)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	30.259.163	1.719.624
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		106.919.558	50.966.914
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(6.388.765)	25.231.737
Diğer alacaklardaki artış/azalış		2.602.314	(3.808.940)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(30.502.058)	8.777.276
Diğer varlıklardaki azalış		(10.787.462)	(76.351.623)
Stoklardaki değişim		(288.261.778)	(161.853.047)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		(26.877.193)	55.836.450
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		67.942.449	390.102.759
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		5.973.099	7.021.741
		(179.379.836)	295.923.267
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faizler		7.966.713	4.861.456
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(171.413.123)	300.784.723
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık (alım)/ satımından (kaynaklanan)/sağlanan nakit		--	15.126.664
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	(543.567)	(764.743)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(133.839.389)	(661.476.804)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		43.004.782	82.572.154
Alınan temettüleri	22	--	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		35.882	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(91.342.292)	(564.042.729)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(52.220.000)	(47.628.000)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		600.000.000	371.070.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(250.356.960)	(138.006.752)
Ödenen faiz		(30.259.163)	(1.719.624)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		267.163.877	183.715.624
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		4.408.462	(79.542.382)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(274.823)	196.227
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		4.133.639	(79.346.155)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		122.634.388	201.980.543
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	126.768.027	122.634.388

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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”)’dır. Şirket’in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye’dir.

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

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 80’dir (31 Aralık 2015: 76).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi (“Kanyon”) 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi’nin (“Eczacıbaşı Holding”) %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 27 Ocak 2017 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. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

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 kur farkı 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 değişiklik ve hatalar

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

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

2.3.1. 2016 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.

2.3.2. Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Ölçümleme

Aralık 2012’de yayımlanan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’da yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Eylül 2016’da yayımlanan yeni standart, mevcut TFRS’lerde yer alan rehberliği değiştirip müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayrıştırma ve zamana yayarak muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin 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 finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki ("UFRS") değişiklikler UMSK tarafından yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'daki Değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013'de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu versiyona bağlı olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Buna ek olarak Standart UFRS 9'un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. UFRS 9 (2013)'den sonra yayımlanan UFRS 9 (2014) ile zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2018 olarak belirlenmiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)

Temmuz 2014'de yayımlanan UFRS 9 Standardı UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer kaybının hesaplanması için yeni bir beklenen kredi kayıp modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. UFRS 9 aynı zamanda UMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni UFRS 9 standardına taşımaktadır. UFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

Yeni UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde UMSK tarafından yayınlanmıştır. Bu standart kiralama işlemlerini yöneten mevcut UMS 17 Kiralama İşlemleri, UFRS Yorum 4 Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi ve UMS Yorum 15 Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler standartlarının ve yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında da değişikliklere sebep olmaktadır. UFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve operasyonel kiralama işlemlerinin bilanço dışında gösterilmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiralayanlar için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır ve UFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 22 - Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları

UMSK tarafından verilen veya alınan avanslardan yabancı para cinsinden olanlar için hangi tarihli kurun dikkate alınacağı konusunda yaşanan tereddütleri gidermek üzere UFRYK 22 yayımlanmıştır. Bu Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için geçerlidir. İşlem tarihi, hangi tarihli kurun kullanılacağına belirlenmesi bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi belirlenmelidir. UFRYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler – Açıklama İnisyatifi

UMSK'nın geniş kapsamlı açıklama inisiyatifinin bir parçası olarak finansal tablolardaki gösterim ve açıklamaları iyileştirmek amacıyla UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik, finansman aktiviteleri sonucu yükümlülüklerde meydana gelen nakit bazlı ve nakit bazlı olmayan değişimlerin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesine olanak sağlanmış olacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişiklikler – Gerçekleşmemiş Zararlar İçin Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Kayıtlara Alınması

Değişiklikler, bir indirilebilir geçici farkın söz konusu olup olmadığının, sadece varlığın net defter değeri ve raporlama dönemi sonundaki vergi matrahının karşılaştırılmasına bağlı bulunduğu ve ilgili varlığın net defter değerinde gelecekte meydana gelebilecek olası değişikliklerden veya tahmin edilen geri kazanılma şekline etkilenmeyeceği konusuna açıklık getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler – Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü

UMSK tarafından hisse bazlı ödemelere ilişkin muhasebe uygulamalarındaki tutarlılığın artırılması ve bazı belirsizlikleri gidermek üzere UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik, ödemesi nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümü, stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemelerin sınıflandırılması ve nakit olarak ödenenden özkaynağa dayalı araçla ödenen şekline dönüşen hisse bazlı ödemelerdeki değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularına açıklık getirilmektedir. Böylelikle, nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümünde özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçümünde kullanılan aynı yaklaşım benimsenmiştir. Stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemeler, belirli koşulların karşılanması durumunda, özkaynağa dayalı finansal araçlar verilmek suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi

UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkul grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik, yönetimin varlığın kullanımına ilişkin değişiklik niyetinin tek başına varlığın kullanım amacının değiştiğine kanıt oluşturmadığına açıklık getirilmiştir. Dolayısıyla, bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulü geliştirilmeden elden çıkarılmasına karar verdiğinde, gayrimenkul finansal tablo dışı bırakılıncaya (finansal tablodan çıkarılıncaya) kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmeye devam edilir ve stok olarak yeniden sınıflandırılmaz. Benzer şekilde, işletme mevcut yatırım amaçlı gayrimenkulünü gelecekte aynı şekilde kullanımına devam etmek üzere yeniden yapılandırmaya başladığında, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam edilir ve yeniden yapılandırma süresince sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS’deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2014-2016 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir

Yıllık iyileştirmeler - 2014–2016 Dönemi

UFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması”

UFRS’leri ilk kez uygulayacak olanlar için finansal araçlara ilişkin açıklamalar, çalışanlara sağlanan faydalar ve yatırım işletmelerinin konsolidasyonuna ilişkin olarak 2012-2014 dönemi yıllık iyileştirmeleri kapsamında sağlanan kısa vadeli muafiyetlerin kaldırılması.

UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar”

UFRS 12’nin kapsamının daha açık şekilde ifade edilmesine yönelik olarak bir işletmenin bağlı ortaklığındaki, iş ortaklığındaki veya iştirakindeki yatırımlarını satış amaçlı olarak sınıflandırılması (elden çıkarılacak varlık grubu içerisine dahil edilmesi) durumunda, UFRS 12 uyarınca yapılması gerekli olan özet finansal bilgilerin açıklamasının gerekli olmadığını eklenmesi.

UMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”

İştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların doğrudan veya dolaylı olarak risk sermayesi girişi, yatırım fonu, menkul kıymetler veya yatırım amaçlı sigorta fonları gibi işletmeler tarafından sahip olunması durumunda, iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların için UFRS 9 uyarınca gerçeğe uygun değer yöntemi uygulamalarına imkan tanınması.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 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 gelirin 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 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

Hasılat (devamı)

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler (devamı)

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 gelirin 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.

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.

2.4.2 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, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 21).

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 değerlendirebilmesi 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 inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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)

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

2.4.3 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, 30 Eylül 2015 tarihinden 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 24.226.634 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.

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 aktive giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	3-5 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 oluşukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.4.4 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.5 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 olanıdır. 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.

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değer 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 değer düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.4.7 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

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 değerleme 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 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

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 çevrilmiştir. 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 2016 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

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 azalırsa 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.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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. 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.

2.4.8 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.

2.4.9 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.10 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 oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.11 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 zamana bağlı 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.

2.4.12 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 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.13 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 durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.4.14 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 Resmi 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 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.14 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.

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları

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

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 muhasebeleştirmektedir.

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.

2.4.16 Sermaye ve temettüler

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.

2.4.17 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 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.18 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.

2.4.19 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.

2.4.20 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.

2.4.21 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgileri, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2015
Kanyon	50	1.563.593	50	1.599.475
		1.563.593		1.599.475

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

Kanyon	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Dönen varlıklar	10.424.627	8.583.774
Duran varlıklar	2.121.848	2.299.608
Kısa vadeli borçlar	(7.965.032)	(6.058.374)
Uzun vadeli borçlar	(1.454.258)	(1.626.058)
Net varlıklar	3.127.185	3.198.950

Kanyon	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Gelirler	42.532.804	24.451.381
Giderler (-)	(41.184.428)	(24.467.059)

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yılda sırasıyla Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 674.188 TL tutarında karı (31 Aralık 2015: 7.839 TL zarar) 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 2016 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 Şubesi	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket	Marmarapark	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Kapadokya Lodge Otel	Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Tuzla Karma Proje	İzmir Ege Perla	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Aralık 2016																				
Satış Gelirleri																				
Kira Geliri	2.848.896	44.887.617	4.819.590	732.406	4.024.755	3.385.905	1.699.341	34.619.914	6.921.618	--	--	3.847.930	106.660	1.756.443	98.194	61.500.000	5.655.700	6.831	--	176.911.800
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14.933.996	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14.933.996
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	156.964.797	--	156.964.797
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	45.000.000	--	--	--	--	--	--	--	45.000.000
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	565.498	--	--	--	--	--	220.520	--	--	--	--	--	4.240	3.253	44.688	78.376	--	--	916.575
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Geliri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Gelirler	--	26.227	54.192	--	--	--	--	233.083	153.006	--	--	--	--	--	1.288	--	--	--	--	467.796
Gayrimenkul Gelirleri	2.848.896	45.479.342	4.873.782	732.406	4.024.755	3.385.905	1.699.341	35.073.517	7.074.624	14.933.996	--	48.847.930	106.660	1.760.683	102.735	61.544.688	5.734.076	156.971.628	--	395.194.964
Satışların MalİYeti																				
Sigorta giderleri	60.655	939.743	26.395	27.024	20.603	9.248	6.824	454.277	149.892	--	--	20.082	164.980	50.066	1.223	--	22.746	--	--	1.953.757
İşletme giderleri	413.050	1.937.060	--	--	541	1.090	--	12.867.528	396	--	--	--	5.983	249.485	55.530	--	2.022.633	--	--	17.553.295
Vergi, resim ve harç giderleri	273.002	1.556.038	163.895	22.603	11.060	48.704	28.714	1.658.415	382.105	--	--	68.615	33.222	75.036	4.528	888.695	469.740	--	--	5.684.374
Konut Satış MalİYeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	137.410.941	--	137.410.941
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış MalİYeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	46.995.218	--	--	--	--	--	--	--	46.995.218
Diğer	--	30.645	19.020	--	--	19.117	--	--	--	--	--	--	14.419	1.850	--	--	46.157	--	--	131.208
Satışların MalİYeti	746.707	4.463.485	209.310	49.627	32.204	78.160	35.538	14.980.220	532.393	--	--	47.083.915	218.603	376.437	61.281	888.695	2.561.276	137.410.941	--	209.728.793
Brüt Kar	2.102.189	41.015.858	4.664.473	682.779	3.992.552	3.307.746	1.663.804	20.093.295	6.542.231	14.933.996	--	1.764.014	(111.942)	1.384.247	41.452	60.655.993	3.172.799	19.560.687	--	185.466.172
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																				
Sermaye yatırımları	--	411.242	32.763	48.174	--	--	--	386.524	--	--	--	--	38.326	--	--	15.539.715	9.031.243	26.807.606	81.543.796	133.839.389

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket Binası	Marmarapark	İş Bankası Güneşli Binası	İş Bankası Sirkeci Binası	Kapadokya Lodge Otel	Ofis LaMartine	Tuzla Çınarlı bahçe	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 2016 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 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Bölüm gelirleri	395.194.964	213.933.004
Dağıtılamayan gelirler	9.337.894	8.079.095
Toplam hasılat	404.532.858	222.012.099
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Bölüm giderleri	209.728.793	62.091.478
Toplam satışların maliyeti	209.728.793	62.091.478
Varlıklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Bölüm varlıkları	4.521.787.358	3.810.485.275
Diğer varlıklar	28.770.301	21.820.775
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	336.462.535	292.894.529
Toplam varlıklar	4.887.020.194	4.125.200.579
Yükümlülükler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Bölüm yükümlülükleri	1.127.371.296	815.896.816
Diğer yükümlülükler	598.303.242	518.668.912
Toplam yükümlülükler	1.725.674.538	1.334.565.728

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz mevduat	1.517.124	1.445.587
Vadeli mevduat	124.178.302	92.200.051
Yatırım fonları	1.496.689	29.627.903
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	8.309
Diğer hazır değerler	69.949	626.275
	127.262.064	123.908.125
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(494.037)	(1.273.737)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	126.768.027	122.634.388

<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Aralık 2016
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	%2,35	Ocak-Şubat 2017	51.292.926
TL	%8,20-10,70	Ocak-Şubat 2017	72.885.376
			124.178.302

			31 Aralık 2016
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		1.496.018	1.496.689
		1.496.018	1.496.689

<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

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ters repo işlemlerinden alacağı bulunmamaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	566	14.811
Toplam	566	14.811

7. Finansal borçlanmalar

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	121.419.856	107.653.358
Çıkarılmış tahviller	--	205.858.160
Toplam	121.419.856	313.511.518

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	519.552.638	375.591.597
Çıkarılmış tahviller	402.076.612	--
Toplam	921.629.250	375.591.597

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	10.915.156	11.360.254
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	696.326	10.126.764
Toplam	11.611.482	21.487.018

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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
Toplam			107.653.358	375.591.597

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 147.000.000 ABD doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 140.000.000 TL'si geri ödenmiş olup 31 Aralık 2016 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 40.000.000 TL'dir.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGYE1915	87,000,000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.076.612
TRISGY61912	100,000,000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.000.000
TRISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.000.000
				402.076.612

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

Şirket, 29 Haziran 2016 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracını gerçekleştirmiştir. Tahvilin birinci kupon faizi oranı %2,75 olarak belirlenmiştir.

Şirket, 5 Nisan 2016 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 213.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracını gerçekleştirmiştir. Tahvilin birinci kupon faizi oranı %2,81 olarak belirlenmiştir.

Şirket, 11 Ekim 2016 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 87.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracını gerçekleştirmiştir. Tahvilin birinci kupon faizi oranı %2,73 olarak belirlenmiştir.

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri	489.834	358.462
Alacak senetleri reeskontu (-)	(132)	(9.323)
Gelir tahakkukları	21.975.676	15.788.258
Müşterilerden alacaklar	5.982.612	1.938.445
Şüpheli ticari alacaklar	1.315.908	755.147
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.315.908)	(755.147)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	322.311	839.105
Diğer	--	2.905.828
	28.770.301	21.820.775
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	28.928.288	57.341.574
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	5.270.465	2.885.201
	34.198.753	60.226.775

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ticari alacakların 1.315.908 TL (31 Aralık 2015: 755.147 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(755.147)	(719.857)
Dönem gideri	(946.274)	(363.444)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	385.513	328.154
Kapanış bakiyesi	(1.315.908)	(755.147)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	1.211.817	3.814.131
	1.211.817	3.814.131
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	622.898	1.453.653
Diğer borçlar	--	18.416
	622.898	1.472.069
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	35.990.000	35.990.000
	35.990.000	35.990.000

(*) Diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 844.210 TL tutarında Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirket'inden alacak bulunmaktadır.

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.093.679.000	1.775.824.259
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	620.989.994	1.515.804.430
Toplam	3.714.668.994	3.291.628.689

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.098.165.859 TL'dir (31 Aralık 2015: 982.815.210 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 74.119.268 TL aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihindeki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerleme şirketi tarafından 2015 yılının Kasım ve Aralık aylarında, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 2016 yılının Haziran ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 Projesi	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.

31 Aralık 2016 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 147.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 176.911.800 TL (31 Aralık 2015: 125.203.461 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 25.322.634 TL'dir (31 Aralık 2015: 24.203.063 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (*)	91.612.134	174.215.106
Toplam	91.612.134	174.215.106

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Kartal projesi (**)	256.825.664	129.434.792
Topkapı projesi (***)	287.508.549	215.206.688
Tuzla Arsası (****)	171.172.017	--
Toplam	715.506.230	344.641.480

(*) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak İlçe'sinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla toplam 122 adet taşınmazın teslimi yapılmış olup, teslimi yapılmayan 2 adet taşınmaz için alınan sipariş avansı bakiyesi 4.272.002 TL'dir (31 Aralık 2015: 143.445.186 TL).

(**) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla toplam 552 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 184.311.055 TL'dir (31 Aralık 2015: 109.293.653 TL).

(***) Şirket, 2015 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İn İstanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 2.241 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 389.799.255 TL'dir (31 Aralık 2015: 242.966.853 TL). Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklamıştır. 31 Aralık 2016 tarihine kadar toplam 50.506.728 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016 açılış bakiyesi	26.298.985	85.950	32.447	2.638.109	29.055.491
Alımlar	--	--	--	235.600	235.600
Çıkışlar	--	--	--	50.321	50.321
Transfer	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	2.494.847	--	--	--	2.494.847
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	28.793.832	85.950	32.447	2.823.388	31.735.617
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	137.894	85.950	30.705	1.763.968	2.018.517
Dönem gideri	775.938	--	1.742	400.122	1.177.802
Çıkışlar	--	--	--	20.033	20.033
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	913.832	85.950	32.447	2.144.057	3.176.286
1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri	--	--	1.742	874.141	27.036.974
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	27.880.000	--	--	679.331	28.559.331

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

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 27.880.000 TL'lik değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirketin kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. Katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda 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 2015: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kullanılan 1.256.135 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016 açılış bakiyesi	2.360.560	2.360.560
Alımlar	307.967	307.967
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	2.668.527	2.668.527
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	1.941.941	1.941.941
Dönem gideri	253.336	253.336
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	2.195.277	2.195.277
1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri	418.619	418.619
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	473.250	473.250
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.904.517	1.904.517
Alımlar	456.043	456.043
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	2.360.560	2.360.560
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.759.489	1.759.489
Dönem gideri	182.452	182.452
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	1.941.941	1.941.941
1 Ocak 2015 itibarıyla net defter değeri	145.028	145.028
31 Aralık 2015 itibarıyla net defter değeri	418.619	418.619

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

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kullanılan 1.756.761 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
Borç karşılıkları (*)	12.324.486	53.732
Toplam	12.324.486	53.732

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar (**)	324.504.913	264.143.109
Toplam	324.504.913	264.143.109

(*) Şirket'in 31 Aralık 2016 itibarıyla borç karşılıkları, T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.217.026.199	920.677.358
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	201.793.100	19.347.069
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	1.418.819.299	940.024.427

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 14.703.799 TL tutarındaki teminat mektupları ile 147.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 147.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteki bulunmaktadır. (147.000.000 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, Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine ikinci decereden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

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

Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla %6,3'dir (31 Aralık 2015: %0,69).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	187.470.467	194.764.874
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	577.702.293	517.139.988
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2.083.205.191	2.060.174.946
Toplam	2.848.377.951	2.772.079.808

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kullanılmamış izin karşılıkları	251.586	232.898
Toplam	251.586	232.898

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kıdem tazminatı karşılığı	1.224.737	973.127
Toplam	1.224.737	973.127

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 2016 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 4.297 TL (31 Aralık 2015: 3.828 TL) tavanına tabidir.

TMS19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2016 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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)

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2016 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 2015: 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). 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 2016 tarihi itibarıyla geçerli olan 4.297 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
1 Ocak itibarıyla karşılık	973.127	831.795
Hizmet maliyeti	90.074	66.545
Faiz maliyeti	86.092	106.320
Aktüeryal fark	75.444	(31.533)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.224.737	973.127

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
İş avansları (*)	71.297.635	40.838.289
Gelecek aylara ait giderler (**)	2.769.523	2.726.811
Toplam	74.067.158	43.565.100

(*) Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 11.431.622 TL avans verilmiştir (31 Aralık 2015: 3.890.833 TL).

Şirket, Kartal' da gerçekleştirilmekte olan Manzara Adalar Projesi' nin inşaat işleri için Ant Yapı A.Ş firmasına 9.356.766 TL iş avansı vermiştir (31 Aralık 2015: 17.661.783 TL). Yine aynı proje için, arsanın eski maliki olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.' ne hasılat paylaşım sözleşmesi kapsamında 49.411.572 TL hasılat payı avansı verilmiştir (31 Aralık 2015: 13.826.226 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 2.716.668 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 2.726.125 TL).

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	26.205	14.748
Devreden KDV (*)	--	92.522.546
Toplam	26.205	92.537.294

<i>Diğer duran varlıklar</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV (*)	103.298.551	--
Toplam	103.298.551	--

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Devreden KDV tutarı Şirket'in kısa vadede kullanamayacağı projeksiyonuna istinaden uzun vadeye sınıflanmıştır.

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	2.131.536	8.945.543
Ödenecek SGK kesintileri	390.419	144.365
Toplam	2.521.955	9.089.908

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları (*)	4.272.002	143.445.186
Gelecek aylara ait gelirler (**)	1.265.612	15.952.389
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	660.831	662.670
Toplam	6.198.445	160.060.245

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları (**)	574.110.310	352.500.640
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.570.780	3.376.201
Toplam	577.681.090	355.876.841

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

(**) Tutarın 389.799.255 TL'si Topkapı Projesi ve 184.311.055 TL'si ise Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (Not 11)

(***) Tutarın tamamı, Real Hipermarketler Zinciri A.Ş. den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedellerinden oluşmaktadır.

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		31 Aralık 2016		31 Aralık 2015
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44,08	374.659.401	42,23	315.073.304
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	60.421.337	7,11	53.028.605
Diğer	48,81	414.919.262	50,66	377.898.091
Toplam ödenmiş sermaye	100	850.000.000	100	746.000.000

24 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirket'in sermayesinin 2015 yılı karından karşılanmak üzere toplam 104.000.000 TL tutarında bedelsiz artırılarak 850.000.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. İlgili sermaye artırım işlemleri 11 Mayıs 2016 tarihinde tamamlanmış olup, yeni sermaye 18 Mayıs 2016 tarihinde tescil, 25 Mayıs 2016 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in sermayesi 850.000.000 TL'dir (31 Aralık 2015: 746.000.000). Hisselerin nama yazılı 1.214.286 TL (31 Aralık 2015: 1.065.714 TL) tutarı A grubu ve 848.785.714 TL (31 Aralık 2015: 744.934.286 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların tamamına T. İş Bankası A.Ş. sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Hisse senedi ihraç primleri

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

Geçmiş Yıllar Karları

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Geçmiş yıl karları	1.589.596.928	1.197.948.571
Toplam	1.589.596.928	1.197.948.571

Kar dağıtımı

Şirketin 24 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2015 tarihli vergi beyannamesine baz olan kayıtlarında yer alan 131.452.191 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 6.572.510 TL 1. tertip kanuni yedek akçe, 1.492.000 TL 2. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmasına; safi kardan karşılanmak üzere 104.000.000 TL tutarında bedelsiz; 17.220.000 TL'si safi kardan, 35.000.000 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere toplam 52.220.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	6.572.510
Ortaklara kar payı (*)	17.220.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	1.492.000
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	104.000.000
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	391.648.357
Ortaklara kar payı (*)	35.000.000
Toplam	555.932.867

(*) Ortaklara 52.220.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmış olup, sözkonusu tutarın 35.000.000 TL'lik kısmı olağanüstü yedeklerden, 17,220,000 TL'lik kısmı ise 2015 yılı karından karşılanmıştır.

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Kira gelirleri	176.911.800	125.203.461
Konut satış gelirleri	156.964.797	4.731.900
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	45.000.000	69.500.000
Üst hakkı gelirleri	14.933.996	13.496.328
Aidat ve hizmet gelirleri	916.575	908.962
Diğer gelirler	467.796	92.353
Toplam gayrimenkul gelirleri	395.194.964	213.933.004
Banka mevduatı faiz gelirleri	8.449.466	3.577.398
Menkul kıymet alım-satım karı	877.144	3.217.639
Ters repo faiz gelirleri	11.284	38.263
Devlet tahvili ve hazine bonosu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	--	1.245.795
Toplam borçlanma araçları gelirleri	9.337.894	8.079.095
Toplam hasılat	404.532.858	222.012.099

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Konut satış maliyetleri	(137.410.941)	(4.349.735)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(46.995.218)	(33.538.681)
İşletme giderleri	(17.553.295)	(14.803.023)
Vergi resim ve harç giderleri	(5.684.374)	(5.959.029)
Sigorta giderleri	(1.953.757)	(2.065.056)
Diğer	(131.208)	(1.375.954)
Toplam	(209.728.793)	(62.091.478)

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	9.120.562	7.734.162
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	5.650.574	5.441.325
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.431.138	706.098
Vergi, resim ve harç giderleri	177.997	1.092.984
Diğer	2.033.027	220.565
Toplam	18.413.298	15.195.134

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	13.352.986	18.863.415
Danışmanlık giderleri	2.304.508	1.005.897
Satış ofisi giderleri	1.555.692	452.850
Diğer	1.492.335	979.590
Toplam	18.705.521	21.301.752

20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	9.120.562	7.734.162
Toplam	9.120.562	7.734.162

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Amortisman giderleri ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri	1.431.138	706.098
Toplam	1.431.138	706.098

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	363.976.922	442.016.857
Kur farkı geliri	12.281.546	42.514.729
Diğer gelirler	665.613	1.465.215
Toplam	376.924.081	485.996.801

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(11.470.876)	(17.210.075)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı	(28.681.004)	--
Toplam	(40.151.880)	(17.210.075)

22. Finansman gelirleri/giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(44.346.825)	(38.039.781)
Kredi faiz giderleri	(30.259.031)	(1.710.293)
Diğer faiz giderleri	(132)	(9.331)
Türev işlem zararı	(14.245)	--
Toplam	(74.620.233)	(39.759.405)

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Finansman gelirleri		
Temettü gelirleri	--	500.000
Türev işlem karı	--	2.989.650
Toplam	--	3.489.650

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Dönem başındaki hisse senedi adedi	74.600.000.000	68.040.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	10.400.000.000	6.560.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	85.000.000.000	74.600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	85.000.000.000	85.000.000.000
Net dönem karı	420.511.402	555.932.867
Pay başına kazanç	0,0049	0,0065
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0049	0,0065

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0.01 tam TL nominal değerde 85.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 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 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz mevduat	1.517.124	1.445.587
Vadeli mevduat	124.178.302	92.200.051
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	8.309
Diğer hazır değerler	69.949	--
Toplam	125.765.375	93.653.947

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 14.703.799 TL (31 Aralık 2015: 14.956.957 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 147.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

31 Aralık 2016				
	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.	--	2.716.668	1.499.640	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	29.047	--	--	18.462
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	1.574	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.064	--	--	41.389
Cam Elyaf Sanayii AŞ	1.048	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	10.220	--	--	6.830
Çayırova Cam Sanayii A Ş	525	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	3.356
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	--	1.701.858	11.787
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	4.759	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	33.898
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	7.709	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	--	--	1.836.509	323.519
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	525	--	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	525	--	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	76.964	--	--	48.918
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	8.458	--	716	12.242
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	15.312
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	8.165	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	--	732
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	31.946	2.982
Şişecam Enerji A.Ş.	14.071	--	24.853	2.318
Şişecam Otomotiv A.Ş.	7.583	--	--	4.820
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	1.476
T İş Bankası A.Ş.	--	--	--	4.520
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	29.154
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	170.707	--	--	99.116
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	476	--
Diğer	--	--	153.834	--
	322.311	2.716.668	5.270.465	660.831

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016				
Finansal borçlanmalar				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
T. İş Bankası A.Ş.	103.666.106		513.874.749	
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri		
T. İş Bankası A.Ş.	30.257.122	30.676.844		
31 Aralık 2016				
Finansal kiralama borçları				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
İş Finansal Kiralama A.Ş.	10.915.156		696.326	
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 2016 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		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	107.653.358	375.591.597
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	1.705.595	40.087.872
31 Aralık 2015		
Finansal kiralama borçları		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş..	11.360.254	10.126.764

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, faiz opsiyon türev işleminden kaynaklanan 566 TL türev işlem reeskontu bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 14.811 TL). 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren dönemde kar veya zarar tablosunda 14.245 TL değerinde türev işlem zararı (31 Aralık 2015: 2.989.650 TL değerinde türev işlem karı) bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2016					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4.587.613	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.912.439	34.296	--
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	--	--	1.334	--	--
Anadolu Cam Yenşehir Sanayi AŞ	--	--	1.334	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	180.481	--	4.150.839	58.607	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	--	--	1.334	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	647.911	11.666	--
Camiş Elektrik Üretim AŞ	--	--	1.334	--	--
Çayırova Cam Sanayii A Ş	--	--	1.334	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2.239.263	--	20.990	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	445.885	4.752	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	4.463.109	--	1.728.646	151.735	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	12.245	--	17.915	--	96.466
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	49.347	--	3.592
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	4.517.238	48.000	--
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	--	--	1.334	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	--	--	1.334	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	4.672.275	83.927	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	7.540	--	931.669	6.206	48.560
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	1.511.197	27.153	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	4.009.800	--	31.991
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	11.291	244	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	27.073	--	428.024	5.957	--
Şişecam Enerji A.Ş.	102.409	--	117.151	2.171	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	74.376	1.607	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	199.690	3.078	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	8.964.039	136.779	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	2.619.952	47.249	--
Trakya Polatlı Cam Sanayii AS	--	--	1.334	--	--
Trakya Yenşehir Cam Sanayii AŞ	--	--	1.334	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	8.460.750	72.698.324	3.509	14.033
	11.619.733	8.460.750	109.741.004	626.936	194.642

(*) 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 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	<i>Alımlar (*)</i>	1 Ocak – 31 Aralık 2015			
		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.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 27.211.000 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 6.000.000 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup kırılımı aşağıdaki gibidir:

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	1 Ocak-31 Aralık 2016	
	TRSISGY31915	TRSISGY61912
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.000.000	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.000.000	2.500.000
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.711.000	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.500.000	3.500.000
	27.211.000	6.000.000

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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	
	TRISISGY41617	TRISISGY71614
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

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 2016	1 Ocak-31 Aralık 2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.705.887	3.668.954
Kıdem tazminatı karşılığı	454.561	439.951
	5.160.448	4.108.905

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 2016 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	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2016							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	322.311	28.447.990	--	1.211.817	125.695.426	566	1.566.638
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	749.404	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	322.311	23.151.179	--	1.211.817	125.695.426	566	1.566.638
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	5.296.811	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.315.908	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.315.908)	--	--	--	--	--
- 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 2016 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				Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2015	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
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 2016 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:

<u>Alacaklar</u>			
31 Aralık 2016	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.711.580	--	2.711.580
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.309.686	--	1.309.686
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.251.428	--	1.251.428
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	24.117	--	24.117
Toplam vadesi geçen alacaklar	5.296.811	--	5.296.811
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	4.209.872	--	4.209.872

<u>Alacaklar</u>			
31 Aralık 2015	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016		31 Aralık 2015	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Garantörlük	2.239.730	2.239.730	--	--
Teminat mektupları	1.784.706	1.784.706	730.099	730.099
Nakit depozitolar	184.766	184.766	77.068	77.068
Senet	580	580	--	--
Blokaj mektupları	90	90	--	--
	4.209.872	4.209.872	807.167	807.167

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 2016 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 2016						
<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	1.054.660.588	1.207.004.581	11.735.938	152.475.698	976.155.033	66.637.912
Ticari borçlar	34.198.753	34.198.753	34.198.753	--	--	--
Diğer borçlar	36.612.898	36.612.898	--	622.898	35.990.000	--
Toplam yükümlülük	1.125.472.239	1.277.816.232	45.934.691	153.098.596	1.012.145.033	66.637.912

<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	566	--	--	--	--	--

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

<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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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

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

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Aralık 2016	3,5192	3,7099	4,3189
31 Aralık 2015	2,3189	2,8207	3,5961

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 2016 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 2016			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	51.421.550	14.608.217	3.319
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	285.492	81.124	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
10. Ticari Borçlar	23.820	6.769	--
11. Finansal Yükümlülükler	43.005.271	9.661.788	2.426.886
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	759.837	110.493	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	43.788.928	9.779.050	2.526.886
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	213.300.111	52.941.177	7.275.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.573.624	853.275	962.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	219.873.735	53.794.452	8.237.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	263.662.663	63.573.502	10.764.386
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(211.955.623)	(48.884.161)	(10.761.067)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a- 14-15-16a)	(204.907.654)	(48.001.517)	(9.698.567)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016		
	Yabancı Paramın Değer Kazanması	Yabancı Paramın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(16.892.694)	16.892.694
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(16.892.694)	16.892.694
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.598.071)	3.598.071
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.598.071)	3.598.071
31 Aralık 2015		
	Yabancı Paramın Değer Kazanması	Yabancı Paramın 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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre faizlerde ve fiyatlarda %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararında 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 692.063 TL azalış veya artış oluşmaktadır. (31 Aralık 2015: 501.704 TL azalış veya artış oluşmaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	--	--
Finansal Varlıklar	Bankalardaki vadeli mevduat	124.178.302	92,200,051
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	--	8.309
Finansal Yükümlülükler		396.278.593	258.558.400
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Yatırım fonları		1.496.689	29.627.903
Finansal Yükümlülükler		658.381.995	452.031.734

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Yoktur).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 384.677.111 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 392.299.950 TL'dir.

31 Aralık 2016	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<i>Finansal varlıklar</i>					
Nakit ve nakit benzerleri	125.765.375	1.496.689	--	127.262.064	5
Ticari alacaklar	28.447.990	--	--	28.447.990	8
İlişkili taraflardan alacaklar	322.311	--	--	322.311	24
Diğer finansal varlıklar	1.211.817	--	--	1.211.817	9
<i>Finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	425.508.251	425.508.251	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	629.152.337	629.152.337	7
Ticari borçlar	--	--	28.928.288	28.928.288	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	5.270.465	5.270.465	24
Diğer borçlar	--	--	36.612.898	36.612.898	9
31 Aralık 2015					
<i>Finansal varlıklar</i>					
Nakit ve nakit benzerleri	93.645.638	30.262.487	--	123.908.125	5
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	7
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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Üçüncü seviye: 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

	31 Aralık 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.714.668.994	--	3.714.668.994	--
Maddi duran varlıklar	28.559.331	--	28.559.331	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	1.496.689	1.496.689	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	566	--	566	--
	3.744.725.580	1.496.689	3.743.228.891	--

	31 Aralık 2015	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.291.628.689	--	3.291.628.689	--
Maddi duran varlıklar	27.036.974	--	27.036.974	--
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	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 19 Ocak 2017 tarihinde geliştirmekte olduğu projelerin finansmanında kullanılmak üzere ilişkili kuruluşu olan Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 4 yıl vadeli, üç ayda bir faiz ödemeli ve yıllık maliyeti %13,62 olan 120.000.000 TL nakdi kredi kullanmıştır.

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	156.032.365	123.908.125
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.521.787.358	3.810.485.275
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.563.593	1.599.475
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		207.636.878	189.207.704
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.887.020.194	4.125.200.579
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.043.049.106	689.103.115
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	12.324.486	53.732
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	11.611.482	21.487.018
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.161.345.656	2.790.634.851
Diğer kaynaklar		658.689.464	623.921.863
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.887.020.194	4.125.200.579
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	125.695.426	93.645.638
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	43.650.487	34.478.919
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	1.563.593	1.599.475
J Gayrimenkul kredileri	III-48.1. Md. 31	14.703.799	34.304.026
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	--	--

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkilerindeki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami oran
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme				
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)	93%	92%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	3%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	34%	27%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	3%	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