

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren
Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar ve
Dipnotları

26 Ekim 2016

Bu rapor, 44 sayfa özet finansal tablolar ve finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotları içermektedir.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

İçindekiler

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Özet Kar veya Zarar Tablosu

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özet Nakit Akış Tablosu

Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13
4 Bölümlere göre raporlama	13
5 Nakit ve nakit benzerleri	17
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	18
7 Finansal borçlanmalar / Finansal kiralama işlemleri borçları	18
8 Ticari alacaklar ve borçlar	20
9 Diğer alacaklar ve borçlar	21
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	21
11 Stoklar	24
12 Maddi duran varlıklar	25
13 Maddi olmayan duran varlıklar	26
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	27
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	28
16 Diğer varlıklar ve yükümlülükler	29
17 Özkaynaklar	30
18 Hasılat ve satışların maliyeti	32
19 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	33
20 Esas faaliyetlerden diğer gelirler	33
21 Finansman giderleri	34
22 Pay başına kazanç	34
23 İlişkili taraf açıklamaları	34
24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	39
25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	43
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	44

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		364.496.213	459.875.342
Nakit ve nakit benzerleri	5	76.404.433	123.908.125
Ticari alacaklar	8	29.272.864	21.820.775
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	<i>1.142.015</i>	<i>839.105</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>28.130.849</i>	<i>20.981.670</i>
Diğer alacaklar	9	4.999.851	3.814.131
Stoklar	11	83.234.497	174.215.106
Peşin ödenmiş giderler	16	63.387.372	43.565.100
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	<i>449.654</i>	<i>2.726.125</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	16	<i>62.937.718</i>	<i>40.838.975</i>
Diğer dönen varlıklar	16	107.197.196	92.537.294
Türev araçlar	6	--	14.811
Duran Varlıklar		4.127.327.181	3.665.325.237
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.456.701	1.599.475
Stoklar	11	663.630.843	344.641.480
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.435.587.270	3.291.628.689
Maddi duran varlıklar	12	26.256.332	27.036.974
Maddi olmayan duran varlıklar	13	396.035	418.619
TOPLAM VARLIKLAR		4.491.823.394	4.125.200.579

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		202.988.146	556.007.399
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	137.386.496	313.511.518
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	121.440.802	107.653.358
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	7	15.945.694	205.858.160
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	11.361.202	11.360.254
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	23	11.361.202	11.360.254
Ticari borçlar	8	31.965.525	60.226.775
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	2.345.648	2.696.047
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	29.619.877	57.530.728
Diğer borçlar	9	634.160	1.472.069
Ertelenmiş gelirler	16	5.523.980	160.060.245
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	23	267.586	662.670
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	5.256.394	159.397.575
Kısa vadeli karşılıklar		14.409.754	286.630
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	247.522	232.898
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	14.162.232	53.732
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.707.029	9.089.908
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.421.724.991	778.558.329
Uzun vadeli borçlanmalar	7	837.585.054	375.591.597
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	485.696.165	375.591.597
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	7	351.888.889	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	2.838.261	10.126.764
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	23	2.838.261	10.126.764
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	544.082.519	355.876.841
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.229.157	973.127
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.229.157	973.127
ÖZKAYNAKLAR		2.867.110.257	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		423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		21.942.570	21.942.570
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		21.731.787	21.731.787
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		210.783	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		128.695.406	555.932.867
TOPLAM KAYNAKLAR		4.491.823.394	4.125.200.579

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
	Not	1 Ocak-30 Eylül 2016	1 Temmuz-30 Eylül 2016	1 Ocak-30 Eylül 2015	1 Temmuz-30 Eylül 2015
Hasılat	18	308.962.444	60.327.463	179.942.209	106.830.537
Satışların maliyeti (-)	18	(155.017.979)	(15.958.475)	(55.516.369)	(40.339.480)
Brüt Kar		153.944.465	44.368.988	124.425.840	66.491.057
Genel yönetim giderleri (-)	19	(14.376.195)	(4.277.881)	(10.728.865)	(2.789.267)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(17.876.288)	(3.093.201)	(11.970.594)	(1.419.997)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	74.906.844	40.606	162.735.906	142.742.183
Esas faaliyetlerden giderler (-)	20	(37.567.512)	(7.117.988)	(18.076.921)	(9.873.330)
Esas Faaliyet Karı		159.031.314	29.920.524	246.385.366	195.150.646
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	567.296	256.808	(188.819)	133.760
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		159.598.610	30.177.332	246.196.547	195.284.406
Finansman giderleri (-)	21	(30.903.204)	(8.499.342)	(48.904.923)	(26.381.373)
Vergi Öncesi Karı		128.695.406	21.677.990	197.291.624	168.903.033
Vergi Gideri		--	--	--	--
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		128.695.406	21.677.990	197.291.624	168.903.033
Pay başına kazanç	22	0,0015	0,00026	0,00264	0,00199

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Devamı)

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

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
	1 Ocak-30 Eylül 2016	1 Temmuz-30 Eylül 2016	1 Ocak-30 Eylül 2015	1 Temmuz-30 Eylül 2015
Dönem karı	128.695.406	21.677.990	197.291.624	168.903.033
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	--	--	14.772.733	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--	14.772.733	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	--	--	--	--
Yabancı para çevirim farkları	--	--		
Diğer kapsamlı gelir	--	--	14.772.733	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	128.695.406	21.677.990	212.064.357	168.903.033

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler										
	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	989.733.134	416.243.014	2.351.803.324
Transferler		--	--	--	--	--	3.562.917	412.680.097	(416.243.014)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	14.772.733	--	--	197.291.624	212.064.357
Sermaye arttırımı		65.600.000	--	--	--	--	--	(65.600.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(47.628.000)	--	(47.628.000)
30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	746.000.000	240.146.090	423.981	179.250	14.772.733	28.240.772	1.289.185.231	197.291.624	2.516.239.681
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		--	--	--	--	--	--	--	128.695.406	128.695.406
Sermaye arttırımı		104.000.000	--	--	--	--	--	(104.000.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(52.220.000)	--	(52.220.000)
30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	850.000.000	240.146.090	423.981	210.783	21.731.787	36.305.282	1.589.596.928	128.695.406	2.867.110.257

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Nakit Akış Tablosu

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

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak –30 Eylül 2016	1 Ocak –30 Eylül 2015
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		
Dönem karı	128.695.406	197.291.624
<i>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i>		
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13 1.065.328	491.475
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15 256.030	211.737
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15 14.624	22.969
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	10 (39.713.482)	(111.416.698)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	(567.296)	188.819
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı/zararı	(18.718.416)	(35.961.319)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8 (424.233)	(110.049)
Türev işlem zararı/(karı)	22 14.811	(3.008.756)
Faiz gelirleri	18 (5.791.896)	(4.105.541)
Faiz giderleri	22 28.667.090	1.318.306
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	93.497.966	44.922.567
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>		
Ticari alacaklardaki artış	(7.027.856)	(69.166.567)
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış	(1.185.720)	(1.602.245)
Diğer dönen varlıklardaki azalış	(34.482.174)	(35.447.060)
Stoklardaki değişim	(228.008.754)	(87.506.893)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış	4.570.255	350.500.862
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)	6.996.275	2.093.774
	(165.640.008)	203.794.438
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		
Alınan faizler	5.372.042	4.105.540
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit	(160.267.966)	207.899.978
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Finansal varlık satımından sağlanan nakit	--	14.330.752
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	(104.507.202)	(452.621.453)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit	18.718.416	82.572.154
Alınan temettüler	500.000	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	142.774	(322.683)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(85.146.012)	(355.541.230)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Temettü ödemesi	17 (52.220.000)	(47.628.000)
Alınan krediler	513.000.000	413.424.857
Ödenen krediler	(233.348.740)	(112.442.417)
Ödenen faiz	(28.667.090)	(803.798)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	198.764.170	252.550.642
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	(46.649.808)	104.909.390
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	--	--
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	(46.649.808)	104.909.390
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	122.634.388	122.474.197
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	75.984.580	227.383.587

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikalarının uygulanmasında kullanılan Şirket Yönetimi’ne ait tahmin ve varsayımlar 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal tablolarında kullanılanlarla aynıdır.

Ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gereken açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2015 tarihli finansal tabloları ile birlikte dikkate alınmalıdır.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Konsolidasyon esasları

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye 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.

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

2.3.1. 2016 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2016 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm 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 yayınlanan 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 zaman boyunca 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 yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Muhasebe Standartları’ndaki ("UFRS") değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat hali hazırda 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

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (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 kiralama işlemleri 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 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 Müşterilerle Yapılan Sözleşmeler standardını uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler – Açıklama İnisiyatifi

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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 etkileneceği 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 etkilerini değerlendirmektedir.

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.

2.4 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler, SPK’nın II-14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 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

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2016	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2015
Kanyon	50	1.456.701	50	1.599.475
		1.456.701		1.599.475

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

Kanyon	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Dönen varlıklar	10.622.716	8.162.707
Duran varlıklar	2.214.891	2.299.608
Kısa vadeli borçlar	(8.161.806)	(6.058.373)
Uzun vadeli borçlar	(1.762.399)	(1.626.058)
Net varlıklar	2.913.402	2.777.884

Kanyon	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015
Gelirler	31.487.791	(13.957.007)
Giderler (-)	(30.353.199)	14.334.435

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak 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 Sirkeci Binası	Kapadokya Lodge Otel	Ofis LaMartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Tuzla Karma Proje	İzmir Ege Perla	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Eylül 2016																			
Satış Gelirleri																			
Kira Geliri	2.686.672	37.359.725	3.635.020	551.196	3.018.566	2.539.429	1.274.506	25.715.854	5.089.737	--	3.033.952	900.000	1.328.240	71.022	46.125.000	1.629.109	2.250	-	134.960.277
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.973.980	-	-	--	--	--	--	--	-	10.973.980
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	155.632.558	--	155.632.558
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	496.203	-	-	-	-	-	160.980	--	--	-	-	2.628	--	--	--	--	-	659.811
Diğer Gelirler	-	25.584	-	-	-	-	-	35.329	47.025	--	--	--	--	4.541	-	44.689	--	-	157.168
Gayrimenkul Gelirleri	2.686.672	37.881.512	3.635.020	551.196	3.018.566	2.539.429	1.274.506	25.912.163	5.136.762	10.973.980	3.033.952	900.000	1.330.868	75.563	46.125.000	1.673.798	155.634.808	--	302.383.794
Sigorta giderleri	41.519	710.090	18.486	20.694	14.787	6.591	4.608	343.884	114.517	--	18.319	146.747	46.464	920	--	--	--	--	1.487.628
İşletme giderleri	217.739	652.600	--	--	--	1.090	--	9.491.910	396	--	--	5.983	230.462	47.306	--	1.577.742	--	--	12.225.226
Konut satış maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	136.914.142	--	136.914.520
Vergi, resim ve harç giderleri	204.752	1.180.532	122.848	16.952	16.591	36.528	21.536	1.242.810	286.586	--	51.193	25.041	56.533	2.291	785.153	234.870	--	--	4.284.216
Diğer	--	39.217	37.137	--	--	19.117	--	--	--	--	--	10.918	--	--	--	--	--	-	106.389
Satışların Maliyeti	464.010	2.582.440	178.471	37.646	31.378	63.326	26.144	11.078.603	401.499	--	69.512	188.689	333.459	50.517	785.153	1.812.612	136.914.142	--	155.017.979
Brüt Kar	2.222.662	35.299.073	3.456.549	513.550	2.987.188	2.476.103	1.248.362	14.833.559	4.735.263	10.973.980	2.964.440	711.311	997.409	25.046	45.809.477	(608.445)	18.720.666	--	147.365.815
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																			
Sermaye yatırımları	--	153.611	9.146	--	--	--	--	160.121	--	--	--	38.326	--	--	13.932.882	4.288.231	24.096.820	61.565.963	104.245.100

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket Binası	Marmarapark	İş Bankası Güneşli Binası	İş Bankası Sirkeci Binası	Kapado kya Lodge Otel	Ofis LaMartin	Tuzla Çınarlı bahçe	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Eylül 2015																	
<u>Satış Gelirleri</u>																	
Kira Geliri	6.609.484	34.247.946	3.415.645	459.262	2.835.000	2.385.000	1.197.000	23.028.365	4.506.520	--	5.268.071	3.098.021	828.353	1.424.038	27.050	--	89.329.755
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	9.801.792	--	--	--	--	--	--	9.801.792
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.414.009	--	4.414.009
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	69.500.000	--	--	--	--	--	69.500.000
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	529.431	--	--	--	--	--	161.150	--	--	--	--	--	4.453	--	--	695.034
Diğer Gelirler	--	24.688	--	--	--	--	--	27.405	--	--	--	--	--	8.794	--	--	60.887
Gayrimenkul Gelirleri	6.609.484	34.802.065	3.415.645	459.262	2.835.000	2.385.000	1.197.000	23.216.920	4.506.520	9.801.792	74.768.071	3.098.021	828.353	1.437.286	4.441.059	--	173.801.477
Sigorta giderleri	36.531	873.729	27.821	19.701	14.338	6.276	4.426	339.938	143.749	--	23.192	45.746	18.288	13.348	2.387	--	1.569.470
İşletme giderleri	48.814	477.337	--	150	--	--	--	9.370.139	--	--	--	--	74.100	256.826	285.733	--	10.513.099
Vergi, resim ve harç giderleri	246.515	1.141.566	119.524	16.490	18.272	35.539	20.949	1.217.410	279.438	--	1.643.680	49.804	23.875	59.154	4.169	--	4.876.385
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	33.538.681	--	--	--	--	--	33.538.681
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.126.725	--	4.126.725
Diğer	11.671	202.384	456.902	--	129.224	--	--	16.675	--	--	--	25.646	35.994	13.066	447	--	892.009
Satışların Maliyeti	343.531	2.695.016	604.247	36.341	161.834	41.815	25.375	10.944.162	423.187	--	35.205.553	121.196	152.257	342.394	4.419.461	--	55.516.369
Brüt Kar	6.265.953	32.107.049	2.811.398	422.921	2.673.166	2.343.185	1.171.625	12.272.758	4.083.333	9.801.792	39.562.518	2.976.825	676.096	1.094.892	21.598	--	118.285.108
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																	
<u>Sermaye yatırımları</u>	--	148.482	--	--	--	--	--	504.879	--	--	--	196.970	133.169	--	--	474.492.838	748.476.738

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
Bölüm gelirleri	302.383.794	173.801.477
Dağıtılamayan gelirler	6.578.650	6.140.732
Toplam hasılat	308.962.444	179.942.209

Satışların maliyeti	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
Bölüm giderleri	(155.017.979)	(55.516.369)
Toplam satışların maliyeti	(155.017.979)	(55.516.369)

Varlıklar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Bölüm varlıkları	4.182.452.610	3.810.485.275
Diğer varlıklar	31.816.276	21.820.775
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	277.554.508	292.894.529
Toplam varlıklar	4.491.823.394	4.125.200.579

Yükümlülükler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Bölüm yükümlülükleri	1.059.467.727	817.368.885
Diğer yükümlülükler	565.245.410	517.196.843
Toplam yükümlülükler	1.624.713.137	1.334.565.728

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz mevduat	3.182.393	1.445.587
Vadeli mevduat	67.412.933	92.200.051
Yatırım fonları	5.256.071	29.627.903
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	8.309
Diğer hazır değerler	553.036	626.275
	76.404.433	123.908.125

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(419.853)	(1.273.737)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	75.984.580	122.634.388

Vadeli Mevduat:			30 Eylül 2016
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	%2,05-2,45	Ekim 2016-Aralık 2016	29.731.979
TL	%8,45-10,95	Ekim 2016	37.680.954
			67.412.933

Vadeli Mevduat:			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

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	5.252.553	5.256.071	28.398.904	29.627.903
	5.252.553	5.256.071	28.398.904	29.627.903

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ters repo işlemlerinden alacağı bulunmamaktadır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar			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

30 Eylül 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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	--	14.811
	--	14.811

Şirketin 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

7. Finansal borçlanmalar / Finansal kiralama işlemleri borçları

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<u>Kısa vadeli borçlanmalar:</u>		
Çıkarılmış tahviller	--	205.858.160
	--	205.858.160
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<u>Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	137.386.496	107.653.358
	137.386.496	107.653.358
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	524.585.054	375.591.597
Çıkarılmış tahviller	313.000.000	--
	837.585.054	375.591.597
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	11.361.202	11.360.254
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	2.838.261	10.126.764
	14.199.463	21.487.018
Toplam finansal borçlanmalar	989.171.013	710.590.133

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

30 Eylül 2016				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	12.234.630	8.518.385	32.599.760
ABD Doları	Libor + 4,25	67.880.415	31.539.260	171.823.676
TL	11,75-14,50	417.490.466	97.328.851	320.161.618
			137.386.496	524.585.054
31 Aralık 2015				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	12.126.314	7.709.854	30.822.720
ABD Doları	Libor + 4,25	71.413.192	28.053.938	179.587.061
TL	11,75-11,90	237.071.382	71.889.566	165.181.816
			107.653.358	375.591.597

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar / Finansal kiralama işlemleri (devamı)

30 Eylül 2016 itibarıyla finansal kiralama işlemleri detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2016				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
		tutarı		
TL	11,10	11.361.202	11.361.202	--
TL	11,30-12,85	2.838.261	--	2.838.261
			11.361.202	2.838.261

Şirket muhtelif banka garantili borçlanma işlemlerinin teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160.000.000 ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin etmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin tahsisi kapsamında, 161.500.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır.

İhraç edilen tahviller

30 Eylül 2016				
ISIN KODU	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
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
				313.000.000

31 Aralık 2015				
ISIN KODU	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

Şirket, 30 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri	590.595	358.462
Alacak senetleri reeskontu (-)	(5.102)	(9.323)
Gelir tahakkukları	20.357.001	15.788.258
Müşterilerden alacaklar	7.188.355	1.938.445
Şüpheli ticari alacaklar	1.179.380	755.147
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.179.380)	(755.147)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	1.142.015	839.105
Diğer	--	2.905.828
	29.272.864	21.820.775
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	29.619.877	57.341.574
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	2.345.648	2.885.201
	31.965.525	60.226.775

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 1.179.380 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:

	30 Eylül 2016	30 Eylül 2015
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(755.147)	(719.857)
Dönem gideri	582.580	(358.079)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	(158.347)	248.030
Kapanış bakiyesi	1.179.380	(829.906)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

<u>Diğer alacaklar</u>	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	4.999.851	3.814.131
	4.999.851	3.814.131
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Alınan depozito ve teminatlar	634.160	1.453.653
Diğer borçlar	--	18.416
	634.160	1.472.069
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	35.990.000	35.990.000
	35.990.000	35.990.000

(*) 30 Eylül 2016 itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 4.324.455 TL tutarında birlikte proje geliştirilen firma olan Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.' den alacak bulunmaktadır. (31.12.2015: 3.116.975 TL.)

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.776.185.463	1.775.824.259
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.659.401.807	1.515.804.430
Toplam	3.435.587.270	3.291.628.689

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 977.369.136 TL'dir (31 Aralık 2015: 982.815.210 TL).

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 68.023.098 TL aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	Alımlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2016 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Ankara İş Kule Binası	118.000.000	--	--	118.000.000
Marmarapark	130.000.000	--	--	130.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	673.838.909	153.611	--	673.992.520
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	34.930.000	--	--	34.930.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	40.260.000	--	--	40.260.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	19.585.000	--	--	19.585.000
Kapadokya Lodge Otel	22.890.000	38.326	--	22.928.326
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.263.850	--	--	11.263.850
Maslak Binası	94.031.500	9.146	--	94.040.646
Real Hipermarket Binası	95.000.000	--	--	95.000.000
Ofis Lamartine	46.535.000	--	--	46.535.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.490.000	--	--	2.490.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	440.000.000	160.121	--	440.160.121
İş Bankası Sirkeci Binası	47.000.000	--	--	47.000.000
	1.775.824.259	361.205	--	1.776.185.463
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İzmir Projesi	210.393.969	24.096.820	32.536.345	267.027.134
İstanbul Finans Merkezi Arsası	138.145.000	24.588.967	322.640	163.056.607
Kartal Projesi	102.326.542	36.901.347	(30.449.524)	108.778.365
Levent Arsası	3.998.919	23.862	--	4.022.781
Tuzla Karma Proje	270.075.000	4.288.231	5.240.457	279.603.687
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	760.385.000	13.932.882	32.063.563	806.381.445
Üsküdar Arsası	30.480.000	51.787	--	30.531.787
	1.515.804.430	103.883.895	39.713.482	1.659.401.807
Toplam	3.291.628.689	104.245.100	39.713.482	3.435.587.270

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

(**) Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; 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. 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.

Şirket'in 30 Eylül 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, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Elde edilebilen veriler ve Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda nakit akışları düzenlenektedir. Yapılan varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından elde edilen nakit akımları %6 ve %11 aralığındaki indirgeme oranları ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 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 134.960.277 TL (30 Eylül 2015: 89.329.755 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 18.103.837 TL'dir (30 Eylül 2015: 17.850.963 TL).

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (*)	83.234.497	174.215.106
	83.234.497	174.215.106

Uzun vadeli stoklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Kartal projesi (**)	227.262.964	129.434.792
Topkapı projesi (***)	272.697.246	215.206.688
Tuzla Arsası (****)	163.670.633	--
	663.630.843	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. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla toplam 123 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 2.781.257 TL'dir (31 Aralık 2015: 143.445.186 TL).

(**) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla toplam 554 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 176.652.107 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 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 2.210 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 364.111.621 TL'dir (31 Aralık 2015: 242.966.853 TL). Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklamıştır. 30 Eylül 2016 tarihine kadar toplam 43.565.703 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir.

(****) Şirket, 2016 yılının Ocak ayında İstanbul ili Tuzla ilçesinde 143.795.000 TL'ye satış amaçlı ünitelerden oluşan bir proje geliştirmek üzere arsa alımı gerçekleştirmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	2.360.560	2.360.560
Alımlar	159.700	159.700
30 Eylül 2016 kapanış bakiyesi	2.520.260	2.520.260
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	1.941.941	1.941.941
Dönem gideri	182.284	182.284
30 Eylül 2016 kapanış bakiyesi	2.124.225	2.124.225
1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri	418.619	418.619
30 Eylül 2016 kapanış bakiyesi	396.035	396.035
	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 kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla kullanılan 1.687.128 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Borç karşılıkları	14.162.232	53.732
	14.162.232	53.732

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar (*)	298.679.323	264.143.109
	298.679.323	264.143.109

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

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.183.728.652	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 (**)	194.770.317	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	1.378.498.969	940.024.427

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 14.890.802 TL tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (161.500.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, İş Bankası Sirkeci Binası'na 14.500.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule 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 120.000.000 TL'si geri ödenmiş olup geri kalan kredi anapara tutarı 60.000.000 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 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla %6,8'dir (31 Aralık 2015: %0,69).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	167.988.720	194.764.874
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	478.782.495	517.139.988
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1.989.553.936	2.060.174.946
	2.636.325.150	2.772.079.808

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	247.522	232.898
	247.522	232.898
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	1.229.157	973.127
	1.229.157	973.127
	1 Ocak -	1 Ocak -
	30 Eylül 2016	30 Eylül 2015
1 Ocak itibarıyla karşılık	973.127	831.795
Hizmet maliyeti	130.909	132.570
Faiz maliyeti	125.121	79.166
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.229.157	1.043.531

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

Peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İş avansları (*)	62.918.979	40.838.289
Gelecek aylara ait giderler (**)	468.393	2.726.811
	63.387.372	43.565.100

(*) İstanbul Finans Merkezi projesi inşaat işleri için Perspektif Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye 428.967 TL avans verilmiştir (31 Aralık 2015: 2.676.580 TL). Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 4.102.958 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 11.106.913 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 45.756.074 TL hasılat payı avansı verilmiştir (31 Aralık 2015: 13.826.226 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 449.654 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 2.726.125 TL).

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV	107.171.178	92.522.546
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	26.018	14.748
	107.197.196	92.537.294

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	1.533.357	8.945.543
Ödenecek SGK kesintileri	173.672	144.365
	1.707.029	9.089.908

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Diğer varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

<u>Ertelenmiş gelirler - kısa vadeli</u>	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan avanslar (*)	2.781.257	143.445.186
Gelecek aylara ait gelirler (**)	2.475.137	15.952.389
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 23)	267.586	662.670
	5.523.980	160.060.245
<u>Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli</u>		
Alınan avanslar (**)	540.763.728	352.500.640
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.318.791	3.376.201
	544.082.519	355.876.841

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

(**) Tutarın 364.111.621 TL'si Topkapı Projesi ve 176.652.107 TL' si ise Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (Not 11)

(***) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ilgili bakiyeler içerisinde 3.654.871 TL Real Hipermarketler Zinciri A.Ş den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelidir.

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		30 Eylül 2016		31 Aralık 2015
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	43,80	372.293.600	42,23	315.073.304
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	60.421.337	7,11	53.028.605
Diğer	49,09	417.285.063	50,66	377.898.091
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	850.000.000	100,00	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 İş Bankası sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 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

30 Eylül 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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Yasal yedekler	36.305.282	28.240.772
	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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Geçmiş yıllar karları	1.589.596.928	1.197.948.571
	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 yasal kayıtlarında yer alan 131.452.191,42 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 6.572.609,57 TL genel 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

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı (devamı)

Şirket'in 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	6.572.610
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	426.648.257
Toplam	555.932.867

(*) Ortaklara 52.220.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmış olup, söz konusu tutarın 35.000.000 TL'lik kısmı olağanüstü yedeklerden karşılanmıştır.

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Kira gelirleri	134.960.277	43.816.412	89.329.755	30.802.684
Üst hakkı gelirleri	10.973.980	3.687.429	9.801.792	3.485.519
Konut satış gelirleri	155.632.558	10.827.766	4.414.009	309.471
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	--	--	69.500.000	69.500.000
Aidat ve hizmet gelirleri	659.811	225.723	703.827	235.711
Diğer gelirler	157.168	95.714	52.094	3.906
Toplam gayrimenkul gelirleri	302.383.794	58.653.044	173.801.477	104.337.291
Banka mevduatı faiz gelirleri	5.781.856	1.583.358	2.829.931	997.806
Menkul kıymet alım-satım karı	786.754	89.483	2.035.191	781.630
Devlet tahvili ve hazine bonosu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	--	--	1.241.699	688.397
Ters repo faiz gelirleri	10.040	1.578	33.911	25.413
Toplam borçlanma araçları gelirleri	6.578.650	1.674.419	6.140.732	2.493.246
Toplam hasılat	308.962.444	60.327.463	179.942.209	106.830.537

Toplam hasılatın 90.569.466 TL tutarı ilişkili taraflardan elde edilmiştir (30 Eylül 2015: 43.844.426 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Satışların maliyeti				
İşletme giderleri	(12.225.606)	(4.028.222)	(10.513.099)	(2.934.526)
Konut satış maliyetleri	(136.914.142)	(9.972.099)	(4.126.725)	(212.896)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	--	--	(33.538.681)	(33.538.681)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.284.216)	(1.432.132)	(4.876.385)	(2.590.834)
Sigorta giderleri	(1.487.626)	(490.713)	(1.569.470)	(522.854)
Diğer	(106.389)	(35.309)	(892.009)	(539.689)
	(155.017.979)	(15.958.475)	(55.516.369)	(40.339.480)

19. Genel yönetim giderleri ve pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Personel ücret ve giderleri	(7.365.564)	(1.997.884)	6.188.823	1.368.014
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(4.628.553)	(1.109.217)	3.788.952	1.652.610
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.065.328)	(365.814)	406.906	87.780
Şüpheli ticari alacaklar	(582.580)	(582.580)	115.414	(58.783)
Vergi, resim ve harç giderleri	(136.842)	(35.286)	202.535	74.602
Diğer	(597.328)	(187.100)	26.235	(334.956)
	(14.376.195)	(4.277.881)	10.728.865	2.789.267

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Reklam ve tanıtım giderleri	(15.887.648)	(2.796.729)	(10.600.362)	(1.257.455)
Danışmanlık giderleri	(820.382)	(122.305)	(565.267)	(67.054)
Satış ofisi giderleri	(369.332)	(55.061)	(254.480)	(30.187)
Diğer	(798.926)	(119.106)	(550.485)	(65.301)
	(17.876.288)	(3.093.201)	(11.970.594)	(1.419.997)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	70.163.005	--	111.416.697	111.416.697
Kur farkı geliri	4.275.863	--	50.114.425	30.480.609
Diğer gelirler	467.976	40.606	1.204.784	844.877
	74.906.844	40.606	162.735.906	142.742.183

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme farkı (Not 10)	(30.449.524)	--	--	--
Kur farkı gideri	(7.117.988)	(7.117.988)	(18.076.921)	(9.873.330)
	(37.567.512)	(7.117.988)	(18.076.921)	(9.873.330)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Finansman gelirleri/giderleri

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Kur farkı geliri/ (gideri), net	(2.221.303)	(1.896.351)	(51.095.373)	(29.414.001)
Kredi anapara ve faiz giderleri	(28.661.988)	(7.236.218)	(1.304.296)	(453.050)
Temettü Gelirleri	--	--	500.000	--
Diğer faiz giderleri	(5.102)	(4.615)	(14.010)	4.738
Türev işlem kar / (zararı), net	(14.811)	637.842	3.008.756	3.480.940
	(30.903.204)	(8.499.342)	(48.904.923)	(26.381.373)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stokları üzerinde 68.023.098 TL aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır. (2015: 31.920.216 TL).

22. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 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
Dönem karı	128.695.406	555.932.867
Pay başına kazanç	0,0015	0,0068
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0015	0,0068

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

(**) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 85.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

23. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz mevduat	2.190.947	1.445.587
Vadeli mevduat	67.412.933	92.200.051
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	8.309
Diğer Hazır Değerler	553.036	--
	70.156.916	93.653.947

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 14.967.757 TL (31 Aralık 2015: 14.956.957 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 161.500.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T. İş Bankası A.Ş. ve İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuş olan yatırım fonları pay tutarlarıdır.

30 Eylül 2016					
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Diğer Alacaklar Kısa Vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler					
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	--	449.654	136.837	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	3.192	--	--	--	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	643.562	--	--	841.692	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	--	10.291	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	--	21.509	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	430.298	--	--	1.120.276	256.336
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	5.465	--	--	22.017	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	--	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	--	--	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	120	--
T İş Bankası A.Ş.	5.234	--	--	--	11.250
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	54.264	--	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	--	476	--
Diğer	--	--	--	192.430	--
	1.142.015	--	449.654	2.345.648	267.586

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2016			
Finansal borçlanmalar			
Kısa vadeli	Uzun vadeli		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>			
T. İş Bankası A.Ş.	121.440.802 485.696.165		
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>			
Kredi faiz gideri			
T. İş Bankası A.Ş.	28.660.079		
Leasing işlemleri			
Kısa vadeli	Uzun vadeli		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>			
İş Finansal Kiralama A.Ş.	11.361.202 2.838.261		
31 Aralık 2015			
Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>			
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	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

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2015		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	107.653.358	375.591.597
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	1.705.595	40.087.872
31 Aralık 2015		
Finansal kiralama borçları		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	11.360.254	10.126.764

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmemiş olup, faiz opsiyon türev işleminden kaynaklanan reeskontu bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: 14.811 TL). 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dönemde kar veya zarar tablosunda 14.811 TL değerinde türev işlem karı (30 Eylül 2015: 3.008.756 TL değerinde türev işlem karı) bulunmaktadır.

1 Ocak – 30 Eylül 2016					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.808.007	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.627.551	28.142	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	159.916	--	3.088.840	44.811	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	542.517	9.389	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	1.810.257	--	15.580	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	334.511	3.633	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.794.440	--	1.314.280	10.055	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	12.136	--	13.313	--	66.920
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	35.733	--	3.592
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	3.350.267	36.701	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	3.917.423	67.621	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	5.543	--	544.205	2.126	18.243
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	1.274.915	22.049	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	3.007.350	--	22.346
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	382.012	4.963	--
Şişecam Enerji A.Ş.	61.261	--	81.378	1.398	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	176.907	2.585	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	7.591.730	103.740	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	2.170.069	37.531	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	5.791.896	54.931.617	2.628	10.223
	7.651.560	5.791.896	84.400.198	377.372	121.324

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.233.972	2.938.009
Kıdem tazminatı karşılığı	605.021	430.666
	3.838.993	3.368.675

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Eylül 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
30 Eylül 2016	2,9959	3,3608
31 Aralık 2015	2,9076	3,1776

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

30 Eylül 2016				
	TL Karşılığı (Fonksiyonelpara birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	29.836.377	9.958.550	463	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	457.998	152.875	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	30.294.375	10.111.425	463	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	30.294.375	10.111.425	463	--
10. Ticari Borçlar	136.597	45.595	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	40.057.646	10.527.474	2.534.630	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	792.784	152.443	100.000	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	40.987.027	10.725.512	2.634.630	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	204.423.438	57.352.942	9.700.000	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	8.802.358	1.830.358	987.500	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	213.225.796	59.183.300	10.687.500	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	254.212.823	69.908.812	13.322.130	--
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	(223.918.448)	(59.797.387)	(13.321.667)	--
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(214.781.304)	(57.967.461)	(12.234.167)	--
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Eylül 2016		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(17.366.472)	17.366.472
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(17.366.472)	17.366.472
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.111.659)	4.111.659
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(4.111.659)	4.111.659
Toplam	(21.478.131)	21.478.131

Kredi riski

31 Aralık 2015		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(12.805.193)	12.805.193
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(12.805.193)	12.805.193
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.852.892)	3.852.892
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.852.892)	3.852.892
<u>GBP'nin TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
GBP net varlık / yükümlülüğü	374	(374)
GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
GBP Net Etki	374	(374)
Toplam	(16.657.711)	16.657.711

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile 11 Ekim 2016 tarihinde 87.000.000 TL nominal değerli, üç yıl vadeli ve üç ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvil ihraç etmiştir. Tahvilin vade başlangıç tarihi 13 Ekim 2016 olup, birinci kupon faiz oranı %2,73 olarak belirlenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	76.404.433	123.908.125
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.182.452.610	3.810.485.275
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	500.000	500.000
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		232.466.351	190.307.179
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.491.823.394	4.125.200.579
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	974.971.550	689.103.115
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	14.162.232	53.732
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	14.199.463	21.487.018
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.867.110.257	2.790.634.851
Diğer kaynaklar		621.379.892	623.921.863
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.491.823.394	4.125.200.579

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	70.595.326	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)	34.554.568	34.478.919
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	500.000	500.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	14.890.802	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(I)	--	--

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	93%	92%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	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	36%	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)	2%	2%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22(I)	0%	0%	Azami %10