

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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>
		<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
	<i>Notlar</i>		
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>764.898.497</b>	<b>322.950.245</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	203.820.933	127.262.064
Ticari alacaklar	8	43.794.242	28.770.301
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	<i>1.016.761</i>	<i>322.311</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>42.777.481</i>	<i>28.447.990</i>
Diğer alacaklar	9	1.094.253	1.211.817
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	23	<i>400.000</i>	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>694.253</i>	<i>1.211.817</i>
Stoklar	11	442.057.797	91.612.134
Peşin ödenmiş giderler	16	73.958.144	74.067.158
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	<i>232.414</i>	<i>2.716.668</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>73.725.730</i>	<i>71.350.490</i>
Diğer dönen varlıklar	16	163.128	26.205
Türev araçlar	6	10.000	566
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>4.446.177.169</b>	<b>4.564.069.949</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.956.400	1.563.593
Stoklar	11	588.667.133	715.506.230
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.720.688.452	3.714.668.994
Maddi duran varlıklar	12	27.737.427	28.559.331
Maddi olmayan duran varlıklar	13	601.857	473.250
Diğer duran varlıklar	16	106.525.900	103.298.551
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.211.075.666</b>	<b>4.887.020.194</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihi İtibarıyla

## Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	7	5.799.147	-
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	5.799.147	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	165.353.914	121.419.856
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	152.106.245	103.666.106
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		13.247.669	17.753.750
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	3.334.411	10.915.156
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	23	3.334.411	10.915.156
Ticari borçlar	8	48.967.667	34.198.753
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	9.312.740	5.270.465
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	39.654.927	28.928.288
Diğer borçlar	9	42.792.124	622.898
Ertelenmiş gelirler	16	226.850.326	6.198.445
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	23	178.330	660.831
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		226.671.996	5.537.614
Kısa vadeli karşılıklar		18.205.967	12.576.072
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	321.871	251.586
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	17.884.096	12.324.486
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.126.898	2.521.955
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.043.818.566	921.629.250
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	546.649.436	513.874.749
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		497.169.130	407.754.501
Uzun vadeli finansal kiralama borçları		-	696.326
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>		-	696.326
Diğer borçlar	9	-	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	460.486.209	577.681.090
Uzun vadeli karşılıklar		1.717.769	1.224.737
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.717.769	1.224.737
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ödenmiş sermaye	17	913.750.000	850.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		24.361.973	24.361.973
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		24.226.634	24.226.634
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		135.339	135.339
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	46.188.875	36.305.282
Geçmiş yıllar karları	17	1.872.724.737	1.589.596.928
Net dönem karı		93.027.012	420.511.402
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.211.075.666</b>	<b>4.887.020.194</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
	Not				
Hasılat	18	369.515.971	244.667.446	308.962.444	60.327.463
Satışların maliyeti (-)	18	(229.491.422)	(198.668.015)	(155.017.979)	(15.958.475)
<b>Brüt Kar</b>		<b>140.024.549</b>	<b>45.999.431</b>	<b>153.944.465</b>	<b>44.368.988</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(16.299.861)	(4.416.301)	(14.376.195)	(4.277.881)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(9.605.504)	(3.671.572)	(17.876.288)	(3.093.201)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	55.578.602	14.036.059	74.906.844	40.606
Esas faaliyetlerden giderler (-)	20	(48.809.171)	-	(37.567.512)	(7.117.988)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>120.888.615</b>	<b>51.947.617</b>	<b>159.031.314</b>	<b>29.920.524</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	792.807	264.259	567.296	256.808
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>121.681.422</b>	<b>52.211.876</b>	<b>159.598.610</b>	<b>30.177.332</b>
Finansman gelirleri		-	-	-	-
Finansman giderleri (-)	21	(28.654.410)	(11.324.947)	(30.903.204)	(8.499.342)
<b>Vergi Öncesi Karı</b>		<b>93.027.012</b>	<b>40.886.929</b>	<b>128.695.406</b>	<b>21.677.990</b>
<b>Vergi Gideri</b>					
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-	-	-
<b>Dönem Karı</b>		<b>93.027.012</b>	<b>40.886.929</b>	<b>128.695.406</b>	<b>21.677.990</b>
Pay başına kazanç	22	0,0010	0,0004	0,0015	0,0002

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
	Not			
<b>Dönem karı</b>	<b>93.027.012</b>	<b>40.886.929</b>	<b>128.695.406</b>	<b>21.677.990</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>	-	-	-	-
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	-	-	-	-
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	-	-	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	-	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>	-	-	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>93.027.012</b>	<b>40.886.929</b>	<b>128.695.406</b>	<b>21.677.990</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
					Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları				
<b>1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>746.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>210.783</b>	<b>21.731.787</b>	<b>28.240.772</b>	<b>1.197.948.571</b>	<b>555.932.867</b>	<b>2.790.634.851</b>
Transferler		--	--	--	--	--	8.064.510	547.868.357	(555.932.867)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	128.695.406	128.695.406
Sermaye artırım		104.000.000	--	--	--	--	--	(104.000.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(52.220.000)	--	(52.220.000)
										--
<b>30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>17</b>	<b>850.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>210.783</b>	<b>21.731.787</b>	<b>36.305.282</b>	<b>1.589.596.928</b>	<b>128.695.406</b>	<b>2.867.110.257</b>
<b>1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>850.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>135.339</b>	<b>24.226.634</b>	<b>36.305.282</b>	<b>1.589.596.928</b>	<b>420.511.402</b>	<b>3.161.345.656</b>
Transferler		--	--	--	--	--	9.883.593	410.627.809	(420.511.402)	-
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	93.027.012	93.027.012
Sermaye artırım		63.750.000	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	-
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	(63.750.000)
										--
<b>30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>17</b>	<b>913.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>135.339</b>	<b>24.226.634</b>	<b>46.188.875</b>	<b>1.872.724.737</b>	<b>93.027.012</b>	<b>3.190.622.668</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren 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 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016
	Notlar		
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>93.027.012</b>	128.695.406
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.187.393	1.065.328
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	670.787	256.030
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	70.285	14.624
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	10	(5.583.357)	(39.713.482)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	(792.807)	(567.296)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı/zararı		(3.999.068)	(18.718.416)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(88)	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	1.290.745	(424.233)
Türev işlem zararı/(karı)	21	556	14.811
Faiz gelirleri	18	(7.355.813)	(5.791.896)
Faiz giderleri	21	21.525.497	28.667.090
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(1.486.916)	-
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>98.554.226</b>	<b>93.497.966</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(16.314.686)	(7.027.856)
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		517.564	(1.185.720)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki azalış		(3.264.692)	(34.482.174)
Stoklardaki değişim		(223.606.566)	(228.008.754)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		(96.246.741)	4.570.255
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		226.816.437	6.996.275
		<b>(13.544.458)</b>	<b>(165.640.008)</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	(177.755)	-
Alınan faizler	5, 18	7.325.248	5.372.042
<b>İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>(6.396.965)</b>	<b>(160.267.966)</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(184.081.101)	(104.507.202)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		187.644.068	18.718.416
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları		(494.008)	-
Alınan temettüleri		-	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		-	142.774
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>3.068.959</b>	<b>(85.146.012)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Temettü ödemesi	17	(63.750.000)	(52.220.000)
Alınan krediler		225.790.000	513.000.000
Ödenen krediler		(2.477.924)	(233.348.740)
Ödenen faiz		(81.192.681)	(28.667.090)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>78.369.395</b>	<b>198.764.170</b>
<b>Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>75.041.389</b>	<b>(46.649.808)</b>
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.486.916	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>76.528.305</b>	<b>(46.649.808)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	126.768.027	122.634.388
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>203.296.332</b>	<b>75.984.580</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.