

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
	<b>Notlar</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>967.988.419</b>	<b>322.950.245</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	83.117.592	127.262.064
Ticari alacaklar	8	47.442.849	28.770.301
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	1.600.761	322.311
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		45.842.088	28.447.990
Diğer alacaklar	9	1.078.243	1.211.817
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.078.243	1.211.817
Türev araçlar	6	3.865.901	566
Stoklar	11	757.111.894	91.612.134
Peşin ödenmiş giderler	16	75.331.788	74.067.158
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.472.998	2.716.668
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		72.858.790	71.350.490
Diğer dönen varlıklar	16	40.152	26.205
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>4.343.958.837</b>	<b>4.564.069.949</b>
Ticari alacaklar	8	16.225.269	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		16.225.269	-
Stoklar	11	344.153.094	715.506.230
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	2.527.108	1.563.593
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.834.870.889	3.714.668.994
Maddi duran varlıklar	12	31.005.753	28.559.331
Maddi olmayan duran varlıklar	13	847.706	473.250
Peşin ödenmiş giderler	16	4.240.543	-
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		4.240.543	-
Diğer duran varlıklar	16	110.088.475	103.298.551
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.311.947.256</b>	<b>4.887.020.194</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
		<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
	<b>Notlar</b>		
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>873.322.937</b>	<b>188.453.135</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	169.179.394	121.419.856
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	154.258.179	103.666.106
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		14.921.215	17.753.750
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	696.316	10.915.156
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	24	696.316	10.915.156
Ticari borçlar	8	53.537.218	34.198.753
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	9.365.703	5.270.465
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		44.171.515	28.928.288
Diğer borçlar	9	44.979.614	622.898
Ertelenmiş gelirler	16	597.513.536	6.198.445
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	493.827	660.831
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		597.019.709	5.537.614
Kısa vadeli karşılıklar		3.921.968	12.576.072
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	317.880	251.586
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	3.604.088	12.324.486
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.494.891	2.521.955
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.158.047.332</b>	<b>1.537.221.403</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.015.606.839	921.629.250
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	518.177.339	513.874.749
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		497.429.500	407.754.501
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	-	696.326
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>		-	696.326
Diğer borçlar	9	-	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	140.667.466	577.681.090
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.773.027	1.224.737
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		1.773.027	1.224.737
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.280.576.987</b>	<b>3.161.345.656</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		27.386.467	24.361.973
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		27.610.009	24.226.634
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(223.542)	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		179.956.837	420.511.402
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.311.947.256</b>	<b>4.887.020.194</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kar veya Zarar Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Hasılat	18	439.658.518	404.532.858
Satışların maliyeti (-)	18	(261.823.874)	(209.728.793)
<b>Brüt Kar</b>		<b>177.834.644</b>	<b>194.804.065</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(20.261.894)	(18.413.298)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(15.559.622)	(18.705.521)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	207.696.656	376.924.081
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(123.919.259)	(40.151.880)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>225.790.525</b>	<b>494.457.447</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.363.515	674.188
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>227.154.040</b>	<b>495.131.635</b>
Finansman gelirleri	22	3.829.974	--
Finansman giderleri (-)	22	(51.027.177)	(74.620.233)
<b>Vergi Öncesi Karı</b>		<b>179.956.837</b>	<b>420.511.402</b>
<b>Vergi Gideri</b>		--	--
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
<b>Dönem Karı</b>		<b>179.956.837</b>	<b>420.511.402</b>
Pay başına kazanç	23	0,0020	0,0049

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2016
	Not		
<b>Dönem karı</b>		<b>179.956.837</b>	<b>420.511.402</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>3.024.494</b>	<b>2.419.403</b>
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	3.383.375	2.494.847
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(358.881)	(75.444)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>3.024.494</b>	<b>2.419.403</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>182.981.331</b>	<b>422.930.805</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
<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		--	--	--	(75.444)	2.494.847	--	--	420.511.402	422.930.805
Sermaye arttırımı (iç kaynaklardan)		104.000.000	--	--	--	--	--	(104.000.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(52.220.000)	--	(52.220.000)
										--
<b>31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>17</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>
<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		--	--	--	(358.881)	3.383.375	--	--	179.956.837	182.981.331
Sermaye arttırımı (iç kaynaklardan)		63.750.000	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	(63.750.000)
<b>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>17</b>	<b>913.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>(223.542)</b>	<b>27.610.009</b>	<b>46.188.875</b>	<b>1.872.724.737</b>	<b>179.956.837</b>	<b>3.280.576.987</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
 31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu  
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		<b>1 Ocak – 31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2016</b>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>179.956.837</b>	<b>420.511.402</b>
<i>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13	1.731.040	1.431.138
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.251.360	(560.761)
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.251.360	(560.761)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		433.459	194.854
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	433.459	194.854
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(79.819.103)	(337.790.763)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	(79.819.103)	(335.295.916)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	12	--	(2.494.847)
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	(3.829.419)	14.245
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	(1.363.515)	(674.188)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(4.000.102)	1.995.218
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	12,13	(1.034)	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18	(3.999.068)	1.995.218
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		20.823.047	21.798.413
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(8.220.872)	(8.460.750)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	29.043.919	30.259.163
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		1.619.564	--
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>116.803.168</b>	<b>106.919.558</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(36.149.177)	(6.388.765)
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		533.574	2.602.314
Stoklardaki değişim		(294.146.624)	(288.261.778)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(5.505.173)	(30.502.058)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		27.705.181	(26.877.193)
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		154.301.467	67.942.449
Diğer varlıklardaki azalış		(6.839.787)	(10.787.462)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		(7.747.462)	5.973.099
		<b>(51.044.833)</b>	<b>(179.379.836)</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen/(kullanılan) nakit akışları</b>			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(177.756)	--
Alınan faizler		8.022.435	7.966.713
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit</b>		<b>(43.200.154)</b>	<b>(171.413.123)</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12,13	(1.167.509)	(543.567)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıktısı	10	(224.027.792)	(133.839.389)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	10	187.644.068	43.004.782
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		--	35.882
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(37.551.233)</b>	<b>(91.342.292)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Temettü ödemesi	17	(63.750.000)	(52.220.000)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		227.620.696	600.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıktısı		(102.279.581)	(250.356.960)
Ödenen faiz		(23.563.073)	(30.259.163)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>38.028.042</b>	<b>267.163.877</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(42.723.345)</b>	<b>4.408.462</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(1.619.564)	(274.823)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(44.342.909)</b>	<b>4.133.639</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		126.768.027	122.634.388
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>5</b>	<b>82.425.118</b>	<b>126.768.027</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.