

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		992.512.162	967.988.419
Nakit ve nakit benzerleri	5	165.531.664	83.117.592
Ticari alacaklar	8	125.205.602	47.442.849
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	<i>1.281</i>	<i>1.600.761</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>125.204.321</i>	<i>45.842.088</i>
Diğer alacaklar	9	2.754.610	1.078.243
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	23	<i>750.000</i>	<i>--</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>2.004.610</i>	<i>1.078.243</i>
Türev araçlar	6	43.808.110	3.865.901
Stoklar	11	574.903.663	757.111.894
Peşin ödenmiş giderler	16	80.270.492	75.331.788
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	<i>1.811.190</i>	<i>2.472.998</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>78.459.302</i>	<i>72.858.790</i>
Diğer dönen varlıklar	16	38.021	40.152
Duran Varlıklar		4.211.410.483	4.343.958.837
Ticari alacaklar	8	26.231.399	16.225.269
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>26.231.399</i>	<i>16.225.269</i>
Stoklar	11	213.382.315	344.153.094
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	2.554.795	2.527.108
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.841.916.265	3.834.870.889
Maddi duran varlıklar	12	30.427.882	31.005.753
Maddi olmayan duran varlıklar	13	988.070	847.706
Peşin ödenmiş giderler	16	3.099.297	4.240.543
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>3.099.297</i>	<i>4.240.543</i>
Diğer duran varlıklar	16	92.810.460	110.088.475
TOPLAM VARLIKLAR		5.203.922.645	5.311.947.256

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.146.178.313	873.322.937
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	598.866.138	169.179.394
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	195.536.237	154.258.179
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		403.329.901	14.921.215
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	--	696.316
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	23	--	696.316
Ticari borçlar	8	31.050.466	53.537.218
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	3.466.817	9.365.703
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	27.583.649	44.171.515
Diğer borçlar	9	79.658.484	44.979.614
Ertelenmiş gelirler	16	394.047.642	597.513.536
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	23	304.763	493.827
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		393.742.879	597.019.709
Kısa vadeli karşılıklar		40.407.497	3.921.968
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	377.379	317.880
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	40.030.118	3.604.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.148.086	3.494.891
Uzun Vadeli Yükümlülükler		750.593.339	1.158.047.332
Uzun vadeli borçlanmalar	7	748.949.472	1.015.606.839
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	447.802.470	518.177.339
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		301.147.002	497.429.500
Ertelenmiş gelirler	16	--	140.667.466
Uzun vadeli karşılıklar		1.643.867	1.773.027
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.643.867	1.773.027
ÖZKAYNAKLAR		3.307.150.993	3.280.576.987
Ödenmiş sermaye	17	958.750.000	913.750.000
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	27.386.467
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		27.610.009	27.610.009
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(223.542)	(223.542)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	59.561.684	46.188.875
Geçmiş yıllar karları	17	1.925.777.515	1.872.724.737
Net dönem karı		95.105.256	179.956.837
TOPLAM KAYNAKLAR		5.203.922.645	5.311.947.256

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017
	Not				
Hasılat	18	749.665.222	689.059.200	124.848.525	63.322.470
Satışların maliyeti (-)	18	(600.616.987)	(579.464.179)	(30.823.407)	(16.347.607)
Brüt Kar		149.048.235	109.595.021	94.025.118	46.974.863
Genel yönetim giderleri (-)	19	(13.031.923)	(5.954.116)	(11.883.560)	(5.129.323)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(13.567.066)	(8.840.310)	(5.933.932)	(1.966.893)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	2.636.160	1.019.680	41.542.543	41.009.652
Esas faaliyetlerden giderler (-)	20	(1.050.000)	(1.050.000)	(48.809.171)	(48.809.171)
Esas Faaliyet Karı		124.035.406	94.770.275	68.940.998	32.079.128
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	777.687	474.322	528.548	275.777
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		124.813.093	95.244.597	69.469.546	32.354.905
Finansman gelirleri	21	39.929.614	32.188.686	-	-
Finansman giderleri (-)	21	(69.637.451)	(48.233.298)	(17.329.463)	(840.245)
Vergi Öncesi Karı		95.105.256	79.199.985	52.140.083	31.514.660
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		95.105.256	79.199.985	52.140.083	31.514.660
Pay başına kazanç	22	0,0010	0,0008	0,0006	0,0003

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak- 30 Haziran Not	1 Nisan- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017
Dönem karı	95.105.256	79.199.985	52.140.083	31.514.660
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	95.105.256	79.199.985	52.140.083	31.514.660

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler		850.000.000	240.146.090	423.981	135.339	24.226.634	36.305.282	1.589.596.928	420.511.402	3.161.345.656
Transferler		--	--	--	--	--	9.883.593	410.627.809	(420.511.402)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	52.140.083	52.140.083
Sermaye artırım		63.750.000	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	(63.750.000)
										--
30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	913.750.000	240.146.090	423.981	135.339	24.226.634	46.188.875	1.872.724.737	52.140.083	3.149.735.739
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		913.750.000	240.146.090	423.981	(223.542)	27.610.009	46.188.875	1.872.724.737	179.956.837	3.280.576.987
Transferler		--	--	--	--	--	13.372.809	166.584.028	(179.956.837)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	95.105.256	95.105.256
Sermaye artırım		45.000.000	--	--	--	--	--	(45.000.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
										--
30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	958.750.000	240.146.090	423.981	(223.542)	27.610.009	59.561.684	1.925.777.515	95.105.256	3.307.150.993

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		95.105.256	52.140.083
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12, 13	896.852	781.333
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(391.546)	(1.165.240)
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	(391.546)	(1.165.240)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	353.043	619.910
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		353.043	619.910
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Gerçeğe Uygun Değer Farkı		(955.000)	7.751.643
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	(777.687)	(528.548)
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21	(39.929.603)	(498)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		2.225.000	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18	2.225.000	--
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		19.976.844	8.585.441
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(4.521.736)	(6.026.703)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	24.498.580	14.612.144
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		(428.521)	(207.296)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		76.074.638	67.976.828
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(87.377.337)	(13.798.030)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.599.480	(2.146.094)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(88.976.817)	(11.651.936)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(926.367)	(4.096.451)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(926.367)	(4.096.451)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		312.979.010	(136.318.861)
Türev varlıklardaki azalış (artış)		(12.606)	498
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(3.797.458)	542.710
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(22.486.752)	406.875
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(5.898.886)	(1.986.074)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(16.587.866)	2.392.949
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		34.678.870	--
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		34.678.870	--
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		(344.133.360)	78.860.385
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		52.359.371	(14.796.471)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		17.280.146	(19.234.745)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		35.079.225	4.438.274
		17.358.009	(21.222.517)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	(422.704)	(46.805)
Alınan faizler	5, 18	3.621.403	5.991.355
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		20.556.708	(15.277.967)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(60.450.377)	(133.615.604)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından satımından kaynaklanan nakit girişleri		52.135.000	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		--	860
- Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		--	860
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(459.344)	(199.172)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(59.145)	(22.527)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(400.199)	(176.645)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(8.774.721)	(133.813.916)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(68.531.250)	(63.750.000)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		218.201.994	220.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(40.763.175)	(5.429.775)
Ödenen faiz		(39.604.338)	(67.804.733)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		69.303.231	83.015.492
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		81.085.218	(66.076.391)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		428.521	207.296
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		81.513.739	(65.869.095)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	82.425.118	126.768.027
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	163.938.857	60.898.932

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.