

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2018</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017</i>
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		968.088.116	967.988.419
Nakit ve nakit benzerleri	5	37.103.817	83.117.592
Ticari alacaklar	8	247.575.539	47.442.849
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	<i>1.107.721</i>	<i>1.600.761</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>246.467.818</i>	<i>45.842.088</i>
Diğer alacaklar	9	2.216.355	1.078.243
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	23	<i>--</i>	<i>--</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>2.216.355</i>	<i>1.078.243</i>
Türev araçlar	6	106.010.953	3.865.901
Stoklar	11	508.235.637	757.111.894
Peşin ödenmiş giderler	16	16.747.057	75.331.788
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	<i>959.272</i>	<i>2.472.998</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>15.787.785</i>	<i>72.858.790</i>
Diğer dönen varlıklar	16	50.198.758	40.152
Duran Varlıklar		4.190.162.601	4.343.958.837
Ticari alacaklar	8	47.954.123	16.225.269
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>47.954.123</i>	<i>16.225.269</i>
Stoklar	11	207.350.160	344.153.094
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	2.698.681	2.527.108
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.849.454.461	3.834.870.889
Maddi duran varlıklar	12	30.504.689	31.005.753
Maddi olmayan duran varlıklar	13	973.046	847.706
Peşin ödenmiş giderler	16	4.775.458	4.240.543
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>4.775.458</i>	<i>4.240.543</i>
Diğer duran varlıklar	16	46.451.983	110.088.475
TOPLAM VARLIKLAR		5.158.250.717	5.311.947.256

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2018	31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.096.586.513	873.322.937
Kısa vadeli borçlanmalar		50.158.680	--
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	7	50.158.680	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	551.862.154	169.179.394
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	231.880.920	154.258.179
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		319.981.234	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	32.236.623	53.537.218
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	4.303.001	9.365.703
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	27.933.622	44.171.515
Diğer borçlar	9	27.472.118	44.979.614
Ertelenmiş gelirler	16	405.707.536	597.513.536
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	23	131.609	493.827
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		405.575.927	597.019.709
Kısa vadeli karşılıklar		26.058.558	3.921.968
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	342.403	317.880
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	25.716.155	3.604.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.090.844	3.494.891
Uzun Vadeli Yükümlülükler		757.684.087	1.158.047.332
Uzun vadeli borçlanmalar	7	756.093.989	1.015.606.839
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	467.097.701	518.177.339
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		288.996.288	497.429.500
Ertelenmiş gelirler	16	--	140.667.466
Uzun vadeli karşılıklar		1.590.098	1.773.027
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.590.098	1.773.027
ÖZKAYNAKLAR		3.303.980.117	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		91.934.380	179.956.837
TOPLAM KAYNAKLAR		5.158.250.717	5.311.947.256

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Hasılat	18	986.631.970	236.966.748	369.515.971	244.667.446
Satışların maliyeti (-)	18	(773.469.362)	(172.852.375)	(229.491.422)	(198.668.015)
Brüt Kar		213.162.608	64.114.373	140.024.549	45.999.431
Genel yönetim giderleri (-)	19	(18.847.781)	(5.815.858)	(16.299.861)	(4.416.301)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(14.505.720)	(938.654)	(9.605.504)	(3.671.572)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	9.904.504	7.268.344	55.578.602	14.036.059
Esas faaliyetlerden giderler (-)	20	(11.327.968)	(10.277.968)	(48.809.171)	-
Esas Faaliyet Karı		178.385.643	54.350.237	120.888.615	51.947.617
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	921.573	143.886	792.807	264.259
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		179.307.216	54.494.123	121.681.422	52.211.876
Finansman gelirleri	21	102.019.085	62.089.471	-	-
Finansman giderleri (-)	21	(189.391.921)	(119.754.470)	(28.654.410)	(11.324.947)
Vergi Öncesi Karı		91.934.380	(3.170.876)	93.027.012	40.886.929
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	-	-
Dönem Karı		91.934.380	(3.170.876)	93.027.012	40.886.929
Pay başına kazanç	22	0,0010	0,0000	0,0010	0,0004

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
	Not			
Dönem karı	91.934.380	(3.170.876)	93.027.012	40.886.929
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	91.934.380	(3.170.876)	93.027.012	40.886.929

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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		--	--	--	--	--	--	--	93.027.012	93.027.012
Sermaye artırımını		63.750.000	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	(63.750.000)
		--	--	--	--	--	--	--	--	--
30 Eylül 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	93.027.012	3.190.622.668
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		--	--	--	--	--	--	--	91.934.380	91.934.380
Sermaye artırımını		45.000.000	--	--	--	--	--	(45.000.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
		--	--	--	--	--	--	--	--	--
30 Eylül 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	91.934.380	3.303.980.117

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		91.934.380	93.027.012
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve İfta Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12, 13	1.341.716	1.187.393
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		10.790.070	1.290.745
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	512.102	1.290.745
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	10.277.968	--
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	545.235	741.072
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		545.235	741.072
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(102.974.074)	(5.582.801)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	(955.000)	(5.583.357)
- Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21	(102.019.074)	556
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		(921.573)	(792.807)
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	(921.573)	(792.807)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		2.225.000	(3.999.156)
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	(88)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18	2.225.000	(3.999.068)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		56.080.574	14.169.685
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(6.890.462)	(7.355.812)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	62.971.036	21.525.497
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		52.601	(1.486.916)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		59.073.929	98.554.227
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(232.373.646)	(16.314.686)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		493.040	(694.450)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(232.866.686)	(15.620.236)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(388.112)	517.564
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(388.112)	517.564
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		375.401.223	(223.606.566)
Türev varlıklardaki azalış (artış)		(125.978)	(9.990)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		58.049.816	109.014
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(21.300.595)	14.768.914
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(5.062.702)	4.042.275
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(16.237.893)	10.726.639
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(17.507.496)	6.179.226
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(17.507.496)	6.179.226
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		(332.473.466)	103.457.000
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		35.185.906	2.800.281
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		13.477.886	(3.364.272)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		21.708.020	6.164.553
		(76.458.419)	(13.545.016)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	(703.641)	(177.755)
Alınan faizler	5, 18	7.528.913	7.325.248
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(69.633.147)	(6.397.523)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(67.988.573)	(184.081.101)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından satımından kaynaklanan nakit girişleri		52.135.000	187.644.068
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(965.991)	(494.008)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(448.263)	(123.993)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(517.728)	(370.015)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(16.819.564)	3.068.959
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(68.531.250)	(63.750.000)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		274.168.402	225.790.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(106.654.993)	(2.477.924)
Ödenen faiz		(57.852.171)	(81.192.123)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		41.129.988	78.369.953
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(45.322.723)	75.041.389
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(52.601)	1.486.916
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(45.375.324)	76.528.305
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	82.425.118	126.768.027
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	37.049.794	203.296.332

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.