

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Aralık 2018 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<b>Notlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>752.744.479</b>	<b>967.988.419</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	54.236.749	83.117.592
Ticari alacaklar	8	107.442.054	47.442.849
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	4.680.762	1.600.761
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		102.761.292	45.842.088
Diğer alacaklar	9	718.345	1.078.243
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	35.610	--
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		682.735	1.078.243
Türev araçlar	6	59.536.713	3.865.901
Stoklar	11	516.387.334	757.111.894
Peşin ödenmiş giderler	16	14.386.026	75.331.788
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.788.312	65.354.311
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		11.597.714	9.977.477
Diğer dönen varlıklar	16	37.258	40.152
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>4.469.588.445</b>	<b>4.343.958.837</b>
Ticari alacaklar	8	44.389.008	16.225.269
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		44.389.008	16.225.269
Stoklar	11	174.550.000	344.153.094
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.088.133	2.527.108
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	4.153.488.099	3.834.870.889
Maddi duran varlıklar	12	33.814.159	31.005.753
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.015.609	847.706
Peşin ödenmiş giderler	16	5.982.425	4.240.543
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		5.982.425	4.240.543
Diğer duran varlıklar	16	53.261.012	110.088.475
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.222.332.924</b>	<b>5.311.947.256</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Aralık 2018 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<b>Notlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
<b>1.091.581.932</b>			
<b>873.322.937</b>			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	742.664.172	169.179.394
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	235.002.422	154.258.179
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		507.661.750	14.921.215
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	--	696.316
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	24	--	696.316
Ticari borçlar	8	34.901.072	89.527.218
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	16.360.219	45.355.703
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	18.540.853	44.171.515
Diğer borçlar	9	20.833.806	8.989.614
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	20.833.806	8.989.614
Ertelenmiş gelirler	16	286.719.461	597.513.536
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	257.870	493.827
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		286.461.591	597.019.709
Kısa vadeli karşılıklar		5.205.156	3.921.968
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	390.946	317.880
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	4.814.210	3.604.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.258.265	3.494.891
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
<b>573.811.637</b>			
<b>1.158.047.332</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	7	572.183.948	1.015.606.839
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	381.929.982	518.177.339
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		190.253.966	497.429.500
Ertelenmiş gelirler	16	--	140.667.466
Uzun vadeli karşılıklar		1.627.689	1.773.027
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.627.689	1.773.027
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>3.556.939.355</b>			
<b>3.280.576.987</b>			
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		30.669.212	27.386.467
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		31.053.049	27.610.009
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(383.837)	(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		341.610.873	179.956.837
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>			
<b>5.222.332.924</b>			
<b>5.311.947.256</b>			

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

### Kar veya Zarar 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 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
	<b>Notlar</b>		
Hasılat	18	1.098.332.491	439.658.518
Satışların maliyeti (-)	18	(837.501.802)	(253.628.515)
<b>Brüt Kar</b>		<b>260.830.689</b>	<b>186.030.003</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(24.458.694)	(20.261.894)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(22.287.736)	(23.754.981)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	341.170.105	207.696.656
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(75.436.309)	(123.919.259)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>479.818.055</b>	<b>225.790.525</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.311.025	1.363.515
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>481.129.080</b>	<b>227.154.040</b>
Finansman gelirleri	22	60.395.502	3.829.974
Finansman giderleri (-)	22	(199.913.709)	(51.027.177)
<b>Vergi Öncesi Karı</b>		<b>341.610.873</b>	<b>179.956.837</b>
<b>Vergi Gideri</b>			
- Dönem vergi gideri		--	-
- Ertelenmiş vergi geliri		--	-
<b>Dönem Karı</b>		<b>341.610.873</b>	<b>179.956.837</b>
Pay başına kazanç	23	0,0036	0,0020

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

### Diğer Kapsamlı Gelir 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 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
	<b>Notlar</b>	
<b>Dönem karı</b>	<b>341.610.873</b>	<b>179.956.837</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>		
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>3.282.745</b>	<b>3.024.494</b>
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12 3.443.040	3.383.375
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15 (160.295)	(358.881)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>	<b>3.282.745</b>	<b>3.024.494</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>344.893.618</b>	<b>182.981.331</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2018 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 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 artırımını		63.750.000	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(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>
<b>1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</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>
Transferler		--	--	--	--	--	13.372.809	166.584.028	(179.956.837)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(160.295)	3.443.040	--	--	341.610.873	344.893.618
Sermaye artırımını		45.000.000	--	--	--	--	--	(45.000.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
										--
<b>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>17</b>	<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>(383.837)</b>	<b>31.053.049</b>	<b>59.561.684</b>	<b>1.925.777.515</b>	<b>341.610.873</b>	<b>3.556.939.355</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

### Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>341.610.873</b>	<b>179.956.837</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve İfta Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12, 13	1.754.156	1.731.040
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		44.551.397	1.251.360
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.246.896	1.251.360
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	43.304.501	--
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	471.074	433.459
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		471.074	433.459
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(355.782.765)	(83.648.522)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	(295.387.274)	(79.819.103)
- Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21	(60.395.491)	(3.829.419)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		(1.311.025)	(1.363.515)
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	(1.311.025)	(1.363.515)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		4.275.408	(4.000.102)
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	(1.034)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18	4.275.408	(3.999.068)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		102.934.269	20.823.047
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(8.976.171)	(8.220.872)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	111.910.440	29.043.919
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		(471.671)	1.619.564
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>138.031.716</b>	<b>116.803.168</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(89.409.840)	(36.149.177)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(3.080.001)	(1.278.450)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(86.329.839)	(34.870.727)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.109.898	533.574
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		714.390	400.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		395.508	133.574
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		367.023.153	(294.146.624)
Türev varlıklardaki azalış (artış)		(119.447)	(35.916)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		59.203.880	(5.505.173)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(54.626.146)	55.328.465
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(28.995.484)	40.085.238
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(25.630.662)	15.243.227
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		11.844.192	(27.623.284)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		11.844.192	(27.623.284)
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		(451.461.541)	154.301.467
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		55.803.853	(14.551.333)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		56.830.357	(6.803.871)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(1.026.504)	(7.747.462)
		<b>37.399.718</b>	<b>(51.044.833)</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	(703.641)	(177.756)
Alınan faizler	5, 18	8.898.940	8.022.435
<b>İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>45.595.017</b>	<b>(43.200.154)</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(92.342.187)	(224.027.792)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		64.836.843	187.644.068
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.287.425)	(1.167.509)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(582.426)	(438.622)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(704.999)	(728.887)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(28.792.769)</b>	<b>(37.551.233)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Temettü ödemesi	17	(68.531.250)	(63.750.000)
Türev araçlardan nakit girişleri		4.844.126	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		398.356.624	227.620.696
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(298.264.787)	(102.279.581)
Ödenen faiz		(82.636.706)	(23.563.073)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(46.231.993)</b>	<b>38.028.042</b>
<b>Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(29.429.745)</b>	<b>(42.723.345)</b>
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		471.671	(1.619.564)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(28.958.074)</b>	<b>(44.342.909)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	82.425.118	126.768.027
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>53.467.044</b>	<b>82.425.118</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.