

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu**

27 Temmuz 2018

*Bu rapor, 1 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
49 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

- Sınırlı Denetim Raporu
Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
Özet Kar veya Zarar Tablosu
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu
Özet Nakit Akış Tablosu
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

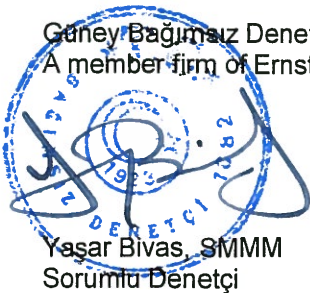
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.



Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Temmuz 2018
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	16
4 Bölümlere göre raporlama	16
5 Nakit ve nakit benzerleri	20
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	21
7 Finansal borçlanmalar	21
8 Ticari alacaklar ve borçlar	23
9 Diğer alacaklar ve borçlar	24
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24
11 Stoklar	27
12 Maddi duran varlıklar	28
13 Maddi olmayan duran varlıklar	29
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	30
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	31
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	33
17 Özkaynaklar	34
18 Hasılat ve satışların maliyeti	36
19 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	37
20 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	37
21 Finansman gelirleri/giderleri	38
22 Pay başına kazanç	38
23 İlişkili taraf açıklamaları	38
24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	44
25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	47
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	48-49

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			
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	1.281	1.600.761
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		125.204.321	45.842.088
Diğer alacaklar	9	2.754.610	1.078.243
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	23	750.000	--
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		2.004.610	1.078.243
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	1.811.190	2.472.998
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		78.459.302	72.858.790
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>		26.231.399	16.225.269
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>		3.099.297	4.240.543
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
	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017
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 artırımını		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 artırımını		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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi’nin, tüm aktif ve pasiflerinin, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket’in ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi (“İş Bankası”)’dir. Şirket’in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye’dir.

Şirket’in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket’in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi’nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda) (“BİST”) işlem görmektedir.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 82’dir (31 Aralık 2017: 78).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi (“Kanyon”) 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi’nin (“Eczacıbaşı Holding”) %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket’in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 27 Temmuz 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 2 Haziran 2017 tarihinde 30 sayılı kararla yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (Uluslararası Muhasebe Standartları (“UMS”) / Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (“UFRS”) uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (“UMSK”) tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“UMS/TMS 29”) uygulanmamıştır.

Müşterek anlaşmalardaki paylar

İş ortaklığı, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Kanyon adıyla teşkil edilen iş ortaklığı, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir iş ortaklığındaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu Standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

İş ortağının finansal tabloları, Şirket’in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

Yabancı para işlemleri

Şirket’in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017’de TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece “gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan” olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 4’te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK’nın 19 Aralık 2017’de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedeği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediyi;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini

ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8’e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereççeleri’nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17’yi yayınlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

Ekim 2017’de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

UFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017’de, “IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi”ni yayınlamıştır.

- UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — UFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- UMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- UMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (UMS 19 Değişiklikler)

UMSK Şubat 2018’de muhasebe uygulamalarını uyumlu hale getirmek ve karar verme sürecinde konuya ilişkin daha fazla bilgi sağlamak için UMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK’nın II-14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK’nın 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1.a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2018	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017
Kanyon	50	2.554.795	50	2.527.108
		2.554.795		2.527.108

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının, söz konusu işletmelerin tamamını temsil eden özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kanyon	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	22.990.555	24.835.674
Duran varlıklar	1.919.691	1.865.027
Kısa vadeli borçlar	(19.123.390)	(20.582.289)
Uzun vadeli borçlar	(677.266)	(1.064.197)
Net varlıklar	5.109.590	5.054.215

Kanyon	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017
Gelirler	61.880.377	22.698.399
Giderler (-)	(60.325.003)	(21.641.303)

Şirket, 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 777.687 TL tutarında karı (30 Haziran 2017: 528.548) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

Şirket'in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Binası	Mallmarine A alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	Kanyon A alışveriş Merkezi	Marmarapark	Kapadokya Lodge Otel	Ofis LaMartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Tuzla Karma Proje	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Haziran 2018																
Satış Gelirleri																
Kira Geliri	414.317	18.815.478	2.898.624	405.937	1.843.090	18.558.786	--	120.000	908.648	50.095	38.189.881	9.240.514	3.626.484	136.850	6.000	95.214.704
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	9.913.145	--	--	--	--	--	--	--	--	9.913.145
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14.682.264	569.671.792	584.354.056
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	--	--	--	--	49.885.000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.500.000	54.385.000
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	67.473	--	--	--	56.883	--	--	224.583	--	--	104.620	274.717	--	--	728.276
Diğer Gelirler	--	82.220	--	--	--	47.213	--	--	--	--	--	--	--	23.890	--	153.323
Gayrimenkul Gelirleri	414.317	18.965.171	2.898.624	405.937	51.728.090	18.662.882	9.913.145	120.000	1.133.231	50.095	38.189.881	9.345.134	3.901.201	14.843.004	574.177.792	744.748.504
Sigorta giderleri	11.910	363.478	9.837	11.016	4.229	153.684	--	10.560	6.034	1.145	469.901	250.113	230.130	2.261	--	1.524.298
İşletme giderleri	494.161	4.083.658	--	--	--	5.127.217	--	--	101.436	14.091	100	443.588	6.443.244	640.174	--	17.347.669
Konut satış maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	11.672.221	507.151.432	518.823.653
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyetleri	--	--	--	--	49.860.000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.750.000	56.610.000
Vergi, resim ve harç giderleri	151.593	1.092.959	109.882	12.493	3.709	935.073	1.995.029	18.231	56.537	2.809	554.715	291.370	802.819	117.667	--	6.144.886
Diğer	4.008	90.533	--	--	--	33.560	--	2.850	--	5.320	1.026	4.984	24.200	--	--	166.481
Satışların Maliyeti	661.672	5.630.628	119.719	23.509	49.867.938	6.249.534	1.995.029	31.641	164.007	23.365	1.025.742	990.055	7.500.393	12.432.323	513.901.432	600.616.987
Brüt Kar	(247.355)	13.334.543	2.778.905	382.428	1.860.152	12.413.348	7.918.116	88.359	969.224	26.730	37.164.139	8.355.079	(3.599.192)	2.410.681	60.276.360	144.131.517
Sermaye yatırımları	6.512.078	136.462	--	--	100.000	559.404	--	42.362	6.820	--	73.755	10.370	7.793.804	--	246.183.223	261.418.279

UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket	Marmarapark	Kapadokya Lodge Otel	Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Tuzla Karma Proje	İzmir Ege Perla	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Haziran 2017																		
Satış Gelirleri																		
Kira Geliri	366.411	14.324.477	2.566.693	346.159	2.133.925	1.692.953	900.991	18.195.294	3.971.846	-	280.000	914.604	52.662	33.589.763	8.190.683	82.733	-	87.609.194
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.223.331	-	-	-	-	-	-	-	9.223.331
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.186.276	-	21.186.276
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	171.719	-	-	-	-	-	106.156	-	-	-	48.143	-	-	156.750	-	-	482.768
Diğer Gelirler	-	29.227	3.557	-	-	-	-	11.022	77.766	-	-	-	3.826	-	-	-	-	125.398
Gayrimenkul Gelirleri	366.411	14.525.423	2.570.250	346.159	2.133.925	1.692.953	900.991	18.312.472	4.049.612	9.223.331	280.000	962.747	56.488	33.589.763	8.347.433	21.269.009	-	118.626.967
Satışların Maliyeti																		
Sigorta giderleri	38.273	459.305	15.816	12.660	11.631	5.314	4.431	208.690	73.593	-	36.467	7.204	535	71.423	79.820	6.115	-	1.031.277
İşletme giderleri	409.758	3.880.011	-	2.806	-	-	-	5.803.677	-	-	-	146.657	42.476	-	961.577	29.569	-	11.276.531
Vergi, resim ve harç giderleri	141.728	811.077	85.034	11.736	5.742	25.285	14.907	859.865	198.354	-	16.249	40.809	2.328	479.083	253.386	836	-	2.946.419
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.431.120	-	15.431.120
Diğer	6.000	66.865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.655	51.540	-	-	138.060
Satışların Maliyeti	595.759	5.217.258	100.850	27.202	17.373	30.599	19.338	6.872.232	271.947	-	52.716	194.670	45.339	564.161	1.346.323	15.467.640	-	30.823.407
Briit Kar	(229.348)	9.308.165	2.469.400	318.957	2.116.552	1.662.354	881.653	11.440.240	3.777.665	9.223.331	227.284	768.077	11.149	33.025.602	7.001.110	5.801.369	-	87.803.560
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																		
Sermaye yatırımları	-	10.232.744	-	-	4.849	-	-	855.346	-	-	8.216	-	-	24.566.991	2.777.126	57.362.506	190.038.244	285.846.022

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Bölüm gelirleri	744.748.504	118.626.967
Dağıtılamayan gelirler	4.916.718	6.221.558
Toplam hasılat	749.665.222	124.848.525

Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Bölüm giderleri	600.616.987	30.823.407
Toplam satışların maliyeti	600.616.987	30.823.407

Varlıklar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Bölüm varlıkları	4.630.202.243	4.936.135.877
Diğer varlıklar	151.437.001	63.668.118
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	422.283.401	312.143.261
Toplam varlıklar	5.203.922.645	5.311.947.256

Yükümlülükler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Bölüm yükümlülükleri	1.775.061.804	1.980.687.674
Diğer yükümlülükler	121.709.848	50.682.595
Toplam yükümlülükler	1.896.771.652	2.031.370.269

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017	
Vadesiz mevduat	5.500.468	9.647.133	
Vadeli mevduat	152.208.856	59.381.733	
Yatırım fonları	7.703.070	13.793.590	
Ters repo işlemlerinden alacaklar	771	85.786	
Diğer hazır değerler	118.499	209.350	
	165.531.664	83.117.592	
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(1.592.807)	(692.474)	
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	163.938.857	82.425.118	
Vadeli Mevduat:	30 Haziran 2018		
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	2,85%-3,50	Temmuz-Ağustos 2018	30.548.793
Avro	1,05%	Ağustos-Eylül 2018	3.471.393
TL	14,93%-17,45%	Temmuz 2018	118.188.670
			152.208.856
	30 Haziran 2018		
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	
Yatırım fonları	7.577.034	7.703.070	
	7.577.034	7.703.070	
Ters repo işlemlerinden alacaklar	30 Haziran 2018		
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
TL	14,67	Temmuz 2018	771
Vadeli Mevduat:	31 Aralık 2017		
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	%2,65	Nisan 2018	22.848.285
Avro	%1,10	Haziran 2018	1.813.383
TL	%11,20	Ocak 2018	34.720.065
			59.381.733
	31 Aralık 2017		
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	
Yatırım fonları	13.370.079	13.793.590	
	13.370.079	13.793.590	
Ters repo işlemlerinden alacaklar	31 Aralık 2017		
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
TL	11,68	Ocak 2018	85.786

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	43.808.110	3.865.901
Toplam	43.808.110	3.865.901

7. Finansal borçlanmalar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	187.620.062	169.179.394
Çıkarılmış tahviller	312.956.684	--
Çıkarılmış bono ve senetler	98.289.392	--
Toplam	598.866.138	169.179.394

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	558.716.803	612.773.620
Çıkarılmış tahviller	190.232.669	402.833.219
Toplam	748.949.472	1.015.606.839

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<u>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar:</u>		
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	--	696.316
Toplam	--	696.316

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

			30 Haziran 2018	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	7.276.415	12.882.320	25.749.620
ABD Doları	Libor + 4,25	49.324.500	43.867.633	181.086.619
TL	11,75-15,10	482.750.673	130.870.109	351.880.564
Toplam			187.620.062	558.716.803

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2017				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	7.277.122	10.959.669	21.900.175
ABD Doları	Libor + 4,25	53.694.971	36.124.709	166.407.353
TL	11,75-15,10	546.561.108	122.095.016	424.466.092
Toplam			169.179.394	612.773.620

Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket, Tuzla arsasının alımı için 29 Ocak 2016 tarihinde İş Bankası'ndan 150.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredinin ilk iki yılı anapara ödemesiz toplam beş yıl vadeli olup, faiz oranı %14,50 + BSMV'dir. Bu kapsamda kullanılan kredi için ilgili arsa üzerinde İş Bankası lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 150.000.000 TL kredinin 21.428.571 TL'si geri ödenmiş olup 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 128.571.429 TL'dir.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2018					
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer	
TRSISGYE1915	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	90.078.004	
TRSISGY61912	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	99.986.161	
TRSISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	212.970.523	
TRSISGY32111	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.154.665	
				503.189.353	

31 Aralık 2017					
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer	
TRSISGYE1915	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.734.143	
TRSISGY61912	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.031.654	
TRSISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.067.422	
				402.833.219	

Şirket, 5 Nisan 2016, 29 Haziran 2016, 11 Ekim 2016 ve 23 Mart 2018 tarihlerinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan sırasıyla 213.000.000 -TL, 100.000.000 -TL, 87.000.000 -TL ve 100.000.000 -TL nominal değerli, her biri 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli 4 adet tahvil ihracı gerçekleştirmiştir.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla çıkarılmış bonoların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2018					
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer	
TRFISGY71819	50.000.000	24 Ocak 2018	24 Temmuz 2018	49.529.403	
TRFISGY91817	50.000.000	6 Mart 2018	3 Eylül 2018	48.759.989	
				98.289.392	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

Şirket'in, 400.000.000 -TL ihraç tavanı kapsamında Türk Lirası cinsinden, yurt içinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle tertipler halinde ihraç edilecek borçlanma araçlarına ilişkin yeni ihraç başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22 Haziran 2017 tarihi ve 27/839 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bu limit kapsamında Şirket, 23 Mart 2018 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 3 yıl vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Ek olarak, 24 Ocak 2018 ve 6 Mart 2018 tarihlerinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımlara satışa sunulan iki adet 50.000.000 TL nominal değerli, 6 ay vadeli iskontolu bono ihraç etmiştir. Söz konusu ihraçlar ile birlikte 400.000.000 TL'lik onaylı ihraç limiti kapsamında, toplamda 200.000.000 TL tutarında borçlanma aracı ihracı gerçekleştirilmiştir.

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri	2.172.625	487.653
Alacak senetleri reeskontu (-)	(84.545)	(5.615)
Gelir tahakkukları	33.559.421	29.505.146
Müşterilerden alacaklar	89.556.820	15.854.904
Şüpheli ticari alacaklar	2.175.722	2.567.268
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.175.722)	(2.567.268)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	1.281	1.600.761
	125.205.602	47.442.849
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	27.583.649	44.171.515
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	3.466.817	9.365.703
	31.050.466	53.537.218

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla ticari alacakların 2.175.722 TL (31 Aralık 2017: 2.567.268 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(2.567.268)	(1.315.908)
Dönem gideri	(842.728)	(1.497.137)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	1.234.274	331.897
Kapanış bakiyesi	(2.175.722)	(2.481.148)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<u>Ticari alacaklar</u>		
Gelir tahakkukları	5.755.019	1.811.662
Müşterilerden alacaklar	20.476.380	14.413.607
Kapanış bakiyesi	26.231.399	16.225.269

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	2.754.610	1.078.243
	2.754.610	1.078.243

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Diğer borçlar – kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	13.115.528	8.989.614
Diğer kısa vadeli borçlar (**)	66.542.956	35.990.000
	79.658.484	44.979.614

(*) 30 Haziran 2018 itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 1.393.728 TL Nida İnşaat A Yapı Ortak Girişimi, 170.070 TL Alt Yapı Temel Müh. Taah. ve Tic. Ltd. Şti. firmasından alacak bulunmaktadır (31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 644.882 TL Timur Gayrimenkul Yapı ve Yatırım A.Ş., 174.707 TL Gediz Elek. Perakende Satış A.Ş. firmasında alacak bulunmaktadır).

(**) Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenen tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatтан gerçekleştirilmiştir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.348.543.055	3.381.163.000
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	493.373.210	453.707.889
Toplam	3.841.916.265	3.834.870.889

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.474.283.072 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.889.917.765 TL).

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 347.614.402 TL (31 Aralık 2017: 291.993.361 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2018 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	135.420.000	6.512.078	--	--	141.932.078
Marmarapark	162.020.000	--	--	--	162.020.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	869.905.000	136.462	--	--	870.041.462
İş Bankası Ankara Merkez Binası (*)	47.755.000	100.000	(49.860.000)	2.005.000	--
Ege Perla AVM	245.050.000	7.793.804	--	--	252.843.804
Kapadokya Lodge Otel	25.388.000	42.362	--	--	25.430.362
Mallmarine Alışveriş Merkezi	13.030.000	--	--	--	13.030.000
Maslak Binası	107.635.000	--	--	--	107.635.000
Ofis Lamartine	50.543.000	6.820	--	--	50.549.820
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	510.090.000	559.404	--	--	510.649.404
Tuzla Karma Proje	270.382.000	10.370	--	--	270.392.370
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	941.345.000	73.755	--	--	941.418.755
	3.381.163.000	15.235.055	(49.860.000)	2.005.000	3.348.543.055
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Arsası	191.917.000	5.981.480	--	--	197.898.480
Kartal Projesi	214.212.972	38.803.217	(4.500.000)	(1.050.000)	247.466.189
Levent Arsası	4.267.916	18.588	--	--	4.286.504
Üsküdar Arsası	43.310.000	412.037	--	--	43.722.037
	453.707.888	45.215.322	(4.500.000)	(1.050.000)	493.373.210
Toplam	3.834.870.888	60.450.377	(54.360.000)	955.000	3.841.916.265

(*) Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Ankara Banka Hizmet Binası 49.885.999 TL +KDV bedel ile satılarak, 17 Mayıs 2018 tarihinde tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihindeki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız değerleme şirketi tarafından 2017 yılının Kasım ve Aralık aylarında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2018	2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Ankara İş Kule Binası	-	Emsal karşılaştırma
Marmarapark	-	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	-	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	-	-
İş Bankası Ankara Merkez Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Antalya Merkez Binası	-	-
Kapadokya Lodge Otel	-	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
Mallmarine Alışveriş Merkezi	-	Emsal karşılaştırma
Maslak Binası	-	Emsal karşılaştırma
Real Hipermarket Binası	-	-
Ofis Lamartine	-	Emsal karşılaştırma
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	-	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	-	Emsal karşılaştırma
Tuzla Karma Proje	-	Emsal karşılaştırma
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	-	Emsal karşılaştırma
Ege Perla AVM	-	Emsal karşılaştırma
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Arsası	-	Maliyet oluşumları analizi
Kartal Projesi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	-	Emlak vergisine esas rayiç değer
Üsküdar Arsası	-	Emsal karşılaştırma

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	128.025.000	--	--	7.395.000	135.420.000
Marmarapark	146.620.000	--	--	15.400.000	162.020.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	797.895.000	12.888.829	--	59.121.171	869.905.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası(*)	38.295.000	--	(44.660.000)	6.365.000	-
İş Bankası Ankara Merkez Binası	44.320.000	44.819	--	3.390.181	47.755.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası(*)	22.015.000	--	(23.985.000)	1.970.000	-
Ege Perla AVM(**)	279.441.000	80.206.834	--	(114.597.834)	245.050.000
Kapadokya Lodge Otel	24.250.000	527.591	--	610.409	25.388.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	12.312.000	--	--	718.000	13.030.000
Maslak Binası	101.115.000	--	--	6.520.000	107.635.000
Real Hipermarket Binası(*)	110.000.000	--	(115.000.000)	5.000.000	-
Ofis Lamartine	48.890.000	--	--	1.653.000	50.543.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	479.965.000	1.664.843	--	28.460.157	510.090.000
Tuzla Karma Proje	274.812.000	2.924.504	--	(7.354.504)	270.382.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	862.565.000	24.709.675	--	54.070.325	941.345.000
	3.373.120.000	122.967.095	(183.645.000)	68.720.905	3.381.163.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Arsası	169.600.000	24.283.921	--	(1.966.921)	191.917.000
Kartal Projesi	128.298.507	76.011.693	--	9.902.772	214.212.972
Levent Arsası	4.110.487	24.775	--	132.655	4.267.917
Üsküdar Arsası	39.540.000	740.308	--	3.029.692	43.310.000
	341.548.994	101.060.697	--	11.098.198	453.707.889
Toplam	3.714.668.994	224.027.792	(183.645.000)	79.819.103	3.834.870.889

(*) Şirket portföyünde yer alan taşınmazlardan Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası ve Antalya Banka Hizmet Binası'nın İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na satılarak 22 Ağustos 2017 tarihinde tapu devir işlemleri tamamlanmış olup, 81.420.000 TL tutarındaki KDV dahil satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir. Ayrıca İstanbul Esenyurt'ta bulunan hipermarket binasının satışına ilişkin tapu devir işlemleri 23 Ağustos 2017 tarihinde tamamlanmış olup, 140.000.000 TL tutarındaki KDV dahil satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir.

(**) Ege Perla AVM projesi tamamlanarak alışveriş merkezi 6 Eylül 2017 tarihinde açılmıştır. Bu nedenle Ege Perla AVM tabloda yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

30 Haziran 2018 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 95.214.704 TL (30 Haziran 2017: 87.609.194 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 25.183.334 TL'dir (30 Haziran 2017: 15.392.288 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<i>Tamamlanmış konutlar</i>		
Kartal projesi (*)	276.406.142	396.606.760
Topkapı projesi (**)	94.641.735	--
İzmir Ege Perla (***)	55.595.432	66.331.863
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı projesi (**)	148.260.354	294.173.271
Toplam	574.903.663	757.111.894

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı projesi (**)	--	142.566.368
Tuzla Arsası (****)	213.382.315	201.586.726
Toplam	213.382.315	344.153.094

(*) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla toplam 597 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 85.479.953 TL'dir (31 Aralık 2017: 227.783.222 TL) (Not 16).

(**) Şirket, 2016 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İn İstanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 2.520 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 296.731.155 TL'dir (31 Aralık 2017: 499.460.375 TL) (Not 16). Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklamıştır. 30 Haziran 2018 tarihine kadar toplam 105.634.713 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2017: 86.973.967).

(***) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak ilçesinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanmıştır. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla toplam 159 adet taşınmazın teslimi yapılmış olup bu proje kapsamında alınan sipariş avansı bakiyesi 755.818 TL'dir.

(****) Şirket, 2016 yılının Ocak ayında İstanbul ili Tuzla ilçesinde 143.500.000 TL'ye proje geliştirmek üzere arsa alımı gerçekleştirmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	32.189.207	85.950	--	3.203.697	35.478.854
Alımlar	--	--	--	59.145	59.145
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	--	--	--	--	--
30 Haziran 2018 kapanış bakiyesi	32.189.207	85.950	--	3.262.842	35.537.999
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	1.892.431	85.950	--	2.494.721	4.473.102
Dönem gideri	502.956	--	--	134.059	637.015
Çıkışlar	--	--	--	--	--
30 Haziran 2018 kapanış bakiyesi	2.395.387	85.950	--	2.628.780	5.110.117
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	30.296.776	--	--	708.976	31.005.752
30 Haziran 2018 itibarıyla net defter değeri	29.793.820	--	--	634.062	30.427.882
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	28.793.832	85.950	32.447	2.823.388	31.735.617
Alımlar	12.000	--	--	426.622	438.622
Çıkışlar	--	--	(32.447)	(46.312)	(78.759)
Gerçeğe uygun değer farkı	3.383.375	--	--	--	3.383.375
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	32.189.207	85.950	--	3.203.698	35.478.855
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	913.832	85.950	32.447	2.144.057	3.176.286
Dönem gideri	978.599	--	--	398.010	1.376.609
Çıkışlar	--	--	(32.447)	(47.346)	(79.793)
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	1.892.431	85.950	--	2.494.721	4.473.102
1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri	27.880.000	--	--	679.331	28.559.331
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	30.296.776	--	--	708.977	31.005.753

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 29.793.819 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirketin kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. Katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2017: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla kullanılan 2.319.046 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
Alımlar	400.199	400.199
30 Haziran 2018 kapanış bakiyesi	3.797.613	3.797.613
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	2.549.706	2.549.706
Dönem gideri	259.837	259.837
30 Haziran 2018 kapanış bakiyesi	2.809.543	2.809.543
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	847.708	847.708
30 Haziran 2018 itibarıyla net defter değeri	988.070	988.070
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.668.527	2.668.527
Alımlar	728.887	728.887
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.195.277	2.195.277
Dönem gideri	354.431	354.431
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	2.549.708	2.549.708
1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri	473.250	473.250
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	847.706	847.706

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla kullanılan 2.171.458 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Borç karşılıkları (*)	40.030.118	3.604.088
Toplam	40.030.118	3.604.088

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar (**)	165.216.220	190.095.828
Alınan ipotekler	14.893.924	--
Toplam	180.110.144	190.095.828

(*) Şirket'in 30 Haziran 2018 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ait tapu harçları tahakkuku, Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında ilgili firmaya ödenecek inşai yatırım bedeli ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutar ile emlak vergisi tahakkuklarından oluşmaktadır.

(**) Şirket'in, kiracılarından ve satıcılardan almış olduğu teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.323.706.489	1.216.433.473
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	226.919.158	213.454.488
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	1.550.625.647	1.429.887.961

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 18.451.289 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (136.000.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

Şirket'in finansman kullanımı kapsamında teminat oluşturmak üzere, Tuzla karma proje de bulunan 60 adet bağımsız bölüm üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satış devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla %6,9'dır (31 Aralık 2017: %6,5).

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla karşılık ayrılmasına gerek duyulan önemli bir dava olmayıp; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 37 adet dava ve 26 adet icra takibi bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	208.061.580	210.620.406
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	634.583.155	630.875.291
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2.439.398.588	2.316.229.253
Toplam	3.282.043.323	3.157.724.950

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmamış izin karşılıkları	377.379	317.880
Toplam	377.379	317.880

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	1.643.867	1.773.027
Toplam	1.643.867	1.773.027

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

30 Haziran 2018 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 5.002 TL (31 Aralık 2017: 4.732 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: yıllık %7 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla geçerli olan 5.002 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.773.027	1.224.737
Hizmet maliyeti	151.076	239.140
Faiz maliyeti	142.468	221.209
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(422.704)	(46.805)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.643.867	1.638.281

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İş avansları (*)	76.133.854	72.337.849
Gelecek aylara ait giderler	2.325.448	520.941
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 23) (**)	1.811.190	2.472.998
Toplam	80.270.492	75.331.788

(*) Topkapı İn İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 10.461.299 TL avans verilmiştir (31 Aralık 2017 4.567.157 TL).

Kartal'da gerçekleştirilmekte olan Manzara Adalar Projesi için, arsanın eski maliki olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne hasılat paylaşım sözleşmesi kapsamında 58.082.532 TL hasılat payı avansı verilmiştir (31 Aralık 2017: 62.881.313 TL).

(**) İlişkili taraflara olan gelecek aylara ait giderlerin 1.811.190 TL'si peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 2.472.998 TL).

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İş avansları(**)	3.099.297	2.358.403
Gelecek yıllara ait giderler	--	1.882.140
Toplam	3.099.297	4.240.543

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	30.576	36.727
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	7.445	3.425
Toplam	38.021	40.152

<i>Diğer duran varlıklar</i>	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV (*)	92.810.460	110.088.475
Toplam	92.810.460	110.088.475

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Devreden KDV tutarı Şirket'in kısa vadede kullanamayacağı projeksiyonuna istinaden uzun vadeye sınıflanmıştır.

(**) Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması kapsamında Şirket Tecim Limited Şirketi ile bir sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşınca kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	1.618.805	3.094.233
Ödenecek SGK kesintileri	529.281	400.658
Toplam	2.148.086	3.494.891

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler (devamı)

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (*)	382.966.927	586.576.131
Gelecek aylara ait gelirler	10.775.952	10.443.578
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 23)	304.763	493.827
Toplam	394.047.642	597.513.536

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (**)	--	140.667.466
Toplam	--	140.667.466

(*) Cari dönemde söz konusu tutarın tamamına yakını Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi ve Topkapı İnstanbul Projesi kapsamında satış yaptığı 1. ve 2. etap konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

(**) Tutarın tamamı Topkapı İnstanbul Projesi kapsamında satış yaptığı 3. ve 4. Etap daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		30 Haziran 2018		31 Aralık 2017
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44,11	422.932.627	44,11	403.081.752
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	64.952.938
Diğer	48,78	467.665.659	48,78	445.715.310
Toplam ödenmiş sermaye		958.750.000	100	913.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 913.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2017: 1.305.357 TL) A grubu ve 957.380.357 TL (31 Aralık 2017: 912.444.643 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

21 Mart 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 2017 yılı safi karından 45.000.000 TL'nin pay biçiminde kar payı olarak dağıtılmasına ilişkin alınan karar doğrultusunda; 913.750.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2017 yılı kar payından karşılanmak üzere 45.000.000 TL artırılarak 958.750.000 TL'ye yükseltilmesine karar verilmiştir.

Bedelsiz sermaye artırım işlemi 8 Mayıs 2018 tarihinde tamamlanmış, yeni sermaye 22 Mayıs 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler	59.561.684	46.188.875
Toplam	59.561.684	46.188.875

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Geçmiş Yıllar Karları

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Geçmiş yıl karları	1.925.777.515	1.872.724.737
Toplam	1.925.777.515	1.872.724.737

Kar dağıtımı

Şirketin 21 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2017 tarihli yasal kayıtlarında yer alan 221.768.689 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 11.088.434 TL 1. tertip kanuni yedek akçe, 2.284.375 TL 2. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmasına; tamamı safi kardan karşılanmak üzere 68.531.250 TL tutarında nakit kar payı ve 45.000.000 TL tutarında pay biçiminde kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı (devamı)

Şirket’in 21 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2017 yılı karı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	11.088.434
Ortaklara kar payı	68.531.250
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	2.284.375
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	45.000.000
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	53.052.778
Toplam	179.956.837

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	54.385.000	54.385.000	--	--
Kira gelirleri	95.214.704	47.929.356	87.609.194	43.564.464
Konut satış gelirleri	584.458.847	577.642.882	21.186.276	12.631.607
Üst hakkı gelirleri	9.913.145	5.196.093	9.223.331	4.670.621
Aidat ve hizmet gelirleri	728.276	384.135	482.768	266.793
Diğer gelirler	153.323	68.230	125.398	32.846
Toplam gayrimenkul gelirleri	744.853.295	685.605.696	118.626.967	61.166.331
Banka mevduatı faiz gelirleri	4.513.563	3.396.166	6.025.300	2.061.063
Menkul kıymet alım-satım karı	394.982	158.940	194.855	95.076
Ters repo faiz gelirleri	8.173	3.189	1.403	-
Toplam borçlanma araçları gelirleri	4.916.718	3.558.295	6.221.558	2.156.139
Satış iskontoları (-)	(104.791)	(104.791)	--	--
Toplam hasılat	749.665.222	689.059.200	124.848.525	63.322.470

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(56.610.000)	(56.610.000)	--	--
İşletme giderleri	(17.347.669)	(6.284.270)	(11.276.531)	(5.685.340)
Konut satış maliyetleri	(518.823.653)	(513.769.008)	(15.431.120)	(8.621.571)
Vergi resim ve harç giderleri	(6.144.886)	(1.953.322)	(2.946.419)	(1.460.933)
Sigorta giderleri	(1.524.298)	(771.004)	(1.031.277)	(528.442)
Diğer	(166.481)	(76.575)	(138.060)	(51.321)
Toplam	(600.616.987)	(579.464.179)	(30.823.407)	(16.347.607)

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(8.384.733)	(3.048.955)	(6.501.703)	(2.433.847)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(3.321.821)	(1.779.463)	(2.592.625)	(1.476.515)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(896.852)	(425.271)	(779.433)	(388.369)
Vergi, resim ve harç giderleri	(120.912)	(83.914)	(94.915)	(53.902)
Şüpheli alacak karşılığı, net	391.546	(286.245)	(1.165.240)	540.442
Diğer	(699.151)	(330.268)	(749.644)	(1.317.132)
Toplam	(13.031.923)	(5.954.116)	(11.883.560)	(5.129.323)

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(11.783.386)	(7.635.657)	(4.710.959)	(1.198.014)
Danışmanlık giderleri	(928.191)	(462.248)	(968.929)	(781.601)
Satış ofisi giderleri	(150.091)	(61.493)	(250.096)	(165.762)
Diğer	(705.398)	(680.912)	(3.948)	178.484
Toplam	(13.567.066)	(8.840.310)	(5.933.932)	(1.966.893)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	2.005.000	2.005.000	41.057.528	41.057.528
Kur farkı geliri	82.074	(1.123.395)	269.418	(152.075)
Diğer gelirler	549.086	138.075	215.597	104.199
Toplam	2.636.160	1.019.680	41.542.543	41.009.652

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkı (Not 10)	(1.050.000)	(1.050.000)	(48.809.171)	(48.809.171)
Toplam	(1.050.000)	(1.050.000)	(48.809.171)	(48.809.171)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Finansman gelirleri/giderleri

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017
Finansman gelirleri				
Türev işlem karı	39.929.614	32.188.686	--	--
	39.929.614	32.188.686	--	--
	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(45.054.315)	(33.124.380)	(2.707.188)	6.583.687
Kredi faiz giderleri	(24.498.580)	(15.049.219)	(14.612.144)	(7.418.390)
Diğer faiz giderleri	(84.545)	(59.699)	(9.633)	(5.171)
Türev işlem zararı	(11)	--	(498)	(371)
	(69.637.451)	(48.233.298)	(17.329.463)	(840.245)

22. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Dönem başındaki hisse senedi adedi	91.375.000.000	85.000.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	4.500.000.000	6.375.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	91.375.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	95.875.000.000	91.375.000.000
Net dönem karı	95.105.256	52.140.083
Pay başına kazanç	0,0010	0,0006
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0010	0,0006

(*) Sermaye artışı içsel kaynaklardan gerçekleştirilmiş olup hisse adedindeki artış önceki dönem hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılmıştır.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

23. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz mevduat	5.024.189	9.647.133
Vadeli mevduat	152.208.856	59.381.733
Diğer hazır değerler	118.499	209.350
Ters repo işlemlerinden alacaklar	771	85.786
Toplam	157.352.320	69.324.002

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 18.451.289 TL (31 Aralık 2017: 18.455.073 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

	30 Haziran 2018				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Diğer Alacaklar Kısa Vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>					
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	--	--	1.359.355	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	--	--	350	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	--	1.618	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	--	--	25.667
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.A.Ş.	290	750.000	--	1.426.875	218.758
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	--	1.811.190	404.584	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	--	4.738
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	--	1.753
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	--	--	188
Çayrova Cam San. A.Ş.	641	--	--	--	--
Şişecam Otomatik A.Ş.	--	--	--	--	1.237
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	--	13.118	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	12.553
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	--	--	--	3.513	2.638
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	--	3.929
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	379
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	765
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	--	--	595
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	--	--	24.082
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	--	7.481
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	350	--	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	--	705	--
Diğer	--	--	--	256.699	--
	1.281	750.000	1.811.190	3.466.817	304.763

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Haziran 2018				
Finansal borçlanmalar				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli		
T. İş Bankası A.Ş.	164.894.605	444.186.887		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri		
T. İş Bankası A.Ş.	14.227.531	17.229.929		
31 Aralık 2017				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelemiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	3.931	2.472.998	1.374.868	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	14.213
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	--	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	30	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	525	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	5.258
Çayırova Cam Sanayii A Ş	525	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	195	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	498.474	--	2.650.186	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	15.116	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	38.818	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	9.543	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	977.793	--	5.036.048	298.773
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	--	--	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	--	--	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	37.659
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	18.462	--	--	7.913
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	11.788
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	4.441	--	--	563
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	2.296
Şişecam Enerji A.Ş.	88	--	7.935	1.785
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	--	3.711
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	766	1.137
T İş Bankası A.Ş.	--	--	--	14.041
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	22.445
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	96.327	--	--	72.245
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	597	--
Diğer	--	--	231.796	--
	1.600.761	2.472.998	9.365.703	493.827

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2017		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	154.258.179	484.995.840

30 Haziran 2017		
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	14.612.144	21.664.153

31 Aralık 2017		
Finansal kiralama borçları		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş.	696.316	--

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile türev işlemi gerçekleştirmiş olup, türev işleminden kaynaklanan türev işlem reeskontu bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: 11 TL). 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren dönemde kar veya zarar tablosunda 11 TL değerinde türev işlem zararı (31 Aralık 2017: 555 TL değerinde türev işlem zararı) bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Haziran 2018				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	601.965	4.521.736	39.282.898	29.590	95.239
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.557.910	--	163.684	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	55.034	--	2.815.218	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	7.475	--	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	5.413.814	--	939.103	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	686.597	--	1.679.079	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	3.775.248	48.163	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	195.504	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	146.464	--	12.344	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	1.762	--	--	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	189.055	--	861.295	5.275	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	1.846.392	25.106	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.100.429	14.963	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	577.953	7.859	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	696.845	9.475	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	257.797	3.505	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	27.865	758	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	2.573.240	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	87.504	1.190	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	56.274	1.530	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	181.927	2.474	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	27.618	376	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Çayrova Cam San. A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	83.807	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	26.400	--	87.600
	9.660.076	4.521.736	57.291.265	150.264	182.839

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 30 Haziran 2017					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.613.780	-	-	-	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	569.775	12.308	167.620
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	-	-	2.668	-	-
Anadolu Cam Yenişehir Sanayi AŞ	-	-	2.668	-	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	167.735	-	2.153.376	27.592	-
Cam Elyaf Sanayii AŞ	-	-	2.668	-	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	210.788	4.553	62.011
Camiş Elektrik Üretim AŞ	-	-	2.668	-	-
Çayırova Cam Sanayii A Ş	-	-	2.668	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	604.176	-	9.242	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	243.156	2.237	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	14.340.285	-	1.100.285	7.858	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	53.476	-	10.529	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	21.826	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	2.177.314	22.599	-
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	-	-	2.668	-	-
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	-	-	2.668	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	1.509.703	32.612	444.135
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	690.312	6.853	203.474
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	472.563	10.208	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	9.599	-	2.190.053	-	-
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	-	-	22.581	488	-
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	-	-	92.025	1.988	-
Şişecam Enerji A.Ş.	49.552	-	71.547	1.546	21.048
Şişecam Otomotiv A.Ş.	-	-	148.753	3.213	43.761
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	45.567	984	-
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	3.054.095	66.077	852.020
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	899.767	19.436	264.699
Trakya Polatlı Cam Sanayii AS	-	-	2.668	-	-
Trakya Yenişehir Cam Sanayii AŞ	-	-	2.668	-	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	6.026.703	37.315.992	1.763	23.099
	17.838.603	6.026.703	53.033.261	222.315	2.081.867

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 24.487.611 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 5.989.171 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY32111 ISIN kodlu tahvilin 3.615.583 TL tutarındaki kısmı, 50.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRFISGY91817 ISIN kodlu finansman bonosunun 164.850 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup kırılımı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Haziran 2018			
	TRSISGY31915	TRSISGY61912	TRSISGY32111	TRFISGY91817
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	14.997.924	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.999.308	2.499.654	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.000	--	3.615.583	24.977
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.489.379	3.489.517	--	--
T.İş Bankası A.Ş.	--	--	--	139.873
	24.487.611	5.989.171	3.615.583	164.850

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2017	
	TRSISGY31915	TRSISGY61912
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.004.748	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.001.583	2.500.791
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.671.845	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.501.424	3.501.108
	27.179.600	6.001.899

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür, kıdemli grup başkanları ve grup başkanlarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.215.147	2.706.062
Kıdem tazminatı karşılığı	496.873	519.381
	3.712.020	3.225.443

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
30 Haziran 2018	4,5607	5,3092	5,9810
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155	5,0803

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

30 Haziran 2018			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	34.639.639	6.833.118	654.682
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	328.325	71.990	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	34.967.964	6.905.108	654.682
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	34.967.964	6.905.108	654.682
10. Ticari Borçlar	359.848	78.902	--
11. Finansal Yükümlülükler	56.749.954	9.618.618	2.426.415
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.017.303	535.808	108.047
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	60.127.105	10.233.328	2.534.462
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	206.836.241	39.705.882	4.850.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	206.836.241	39.705.882	4.850.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	266.963.346	49.939.210	7.384.462
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	221.328.088	48.529.412	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	221.328.088	48.529.412	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(10.667.293)	5.495.309	(6.729.780)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(229.306.404)	(42.570.285)	(6.621.733)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	43.759.588	9.594.928	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2017	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	24.683.762	6.057.501	406.483
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	132.040	35.006	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	24.815.802	6.092.507	406.483
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	24.815.802	6.092.507	406.483
10. Ticari Borçlar	2.448.207	25.100	521.212
11. Finansal Yükümlülükler	47.084.378	9.577.324	2.427.122
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.093.642	455.055	83.539
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	51.626.228	10.057.479	3.031.873
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	188.307.531	44.117.648	4.850.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	188.307.531	44.117.648	4.850.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	239.933.759	54.175.127	7.881.873
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(215.117.957)	(48.082.620)	(7.475.390)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(213.156.355)	(47.662.571)	(7.391.852)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

30 Haziran 2018		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(19.415.030)	19.415.030
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	22.132.809	(22.132.809)
ABD Doları Net Etki	2.717.779	(2.717.779)
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.515.610)	3.515.610
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.515.610)	3.515.610
31 Aralık 2017		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(17.977.845)	17.977.845
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(17.977.845)	17.977.845
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.337.790)	3.337.790
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.337.790)	3.337.790

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	165.531.664	83.117.592
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.630.202.243	4.936.135.877
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.554.795	2.527.108
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		405.633.943	290.166.679
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.203.922.645	5.311.947.256
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.347.815.610	1.184.786.233
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	40.030.118	3.604.088
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	696.316
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.307.150.993	3.280.576.987
Diğer kaynaklar		508.925.924	842.283.632
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.203.922.645	5.311.947.256
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	157.709.324	69.028.866
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	48.008.541	47.577.917
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	2.554.795	2.527.108
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	18.451.289	18.455.073
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	164.928.385	71.994.421

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişkitedeki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	89%	93%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	2%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	43%	37%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	3%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	3%	1%	Azami %10