

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

30 Nisan 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 finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ("Şirket") 31 Mart 2018 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 , Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

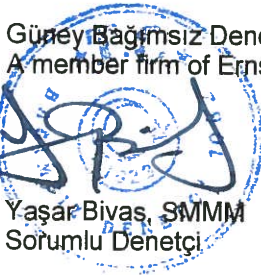
Sınırlı Denetimin Kapsamı

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 bilgilerin, 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

30 Nisan 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	37
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

31 Mart 2018 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2018</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017</i>
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.140.994.053	967.988.419
Nakit ve nakit benzerleri	5	124.015.560	83.117.592
Ticari alacaklar	8	64.222.757	47.442.849
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	646.067	1.600.761
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		63.576.690	45.842.088
Diğer alacaklar	9	959.147	1.078.243
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		959.147	1.078.243
Türev araçlar	6	11.593.255	3.865.901
Stoklar	11	861.952.372	757.111.894
Peşin ödenmiş giderler	16	78.219.102	75.331.788
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	1.949.146	2.472.998
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		76.269.956	72.858.790
Diğer dönen varlıklar	16	31.860	40.152
Duran Varlıklar		4.339.543.065	4.343.958.837
Ticari alacaklar	8	18.578.826	16.225.269
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		18.578.826	16.225.269
Stoklar	11	316.052.961	344.153.094
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	2.830.473	2.527.108
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.858.257.288	3.834.870.889
Maddi duran varlıklar	12	30.698.168	31.005.753
Maddi olmayan duran varlıklar	13	944.406	847.706
Peşin ödenmiş giderler	16	4.341.067	4.240.543
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		4.341.067	4.240.543
Diğer duran varlıklar	16	107.839.876	110.088.475
TOPLAM VARLIKLAR		5.480.537.118	5.311.947.256

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.004.270.440	873.322.937
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	267.868.039	169.179.394
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	160.190.029	154.258.179
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		107.678.010	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	38.928.644	53.537.218
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	4.782.149	9.365.703
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	34.146.495	44.171.515
Diğer borçlar	9	47.285.815	44.979.614
Ertelenmiş gelirler	16	639.266.389	597.513.536
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	23	400.165	493.827
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		638.866.224	597.019.709
Kısa vadeli karşılıklar		7.736.839	3.921.968
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	495.133	317.880
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	7.241.706	3.604.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.184.714	3.494.891
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.248.315.670	1.158.047.332
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.074.278.334	1.015.606.839
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	23	483.174.317	518.177.339
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		591.104.017	497.429.500
Ertelenmiş gelirler	16	172.381.655	140.667.466
Uzun vadeli karşılıklar		1.655.681	1.773.027
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.655.681	1.773.027
ÖZKAYNAKLAR		3.227.951.008	3.280.576.987
Ödenmiş sermaye	17	913.750.000	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	1.970.777.515	1.872.724.737
Net dönem karı		15.905.271	179.956.837
TOPLAM KAYNAKLAR		5.480.537.118	5.311.947.256

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 Geçmemiş
	Not	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Hasılat	18	60.606.022	61.526.055
Satışların maliyeti (-)	18	(21.152.808)	(14.475.800)
Brüt Kar		39.453.214	47.050.255
Genel yönetim giderleri (-)	19	(7.077.807)	(6.754.237)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(4.726.756)	(3.967.039)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	1.616.480	532.891
Esas faaliyetlerden giderler (-)	20	--	--
Esas Faaliyet Karı		29.265.131	36.861.870
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	303.365	252.771
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		29.568.496	37.114.641
Finansman gelirleri	21	7.740.928	--
Finansman giderleri (-)	21	(21.404.153)	(16.489.218)
Vergi Öncesi Karı		15.905.271	20.625.423
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		15.905.271	20.625.423
Pay başına kazanç	22	0,0002	0,0002

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 Geçmemiş
	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
	Not	
Dönem karı	15.905.271	20.625.423
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	15.905.271	20.625.423

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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		--	--	--	--	--	--	--	20.625.423	20.625.423
Sermaye artırımını		--	--	--	--	--	--	--	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	(63.750.000)
										--
31 Mart 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	850.000.000	240.146.090	423.981	135.339	24.226.634	46.188.875	1.936.474.737	20.625.423	3.118.221.079
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		--	--	--	--	--	--	--	15.905.271	15.905.271
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	913.750.000	240.146.090	423.981	(223.542)	27.610.009	59.561.684	1.970.777.515	15.905.271	3.227.951.008

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		
Dönem karı	15.905.271	20.625.423
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:		
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12, 13 471.581	353.371
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(677.791)	(540.442)
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8 (677.791)	(540.442)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15 409.724	393.807
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	409.724	393.807
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3 (303.365)	(252.771)
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21 (7.740.917)	(127)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	8.326.980	3.228.114
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18 (1.122.381)	(3.965.640)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21 9.449.361	7.193.754
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	(1.062.220)	434.207
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	15.329.263	24.241.583
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(18.455.674)	(2.756.191)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	954.694	(112.756)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	(19.410.368)	(2.643.435)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	119.096	964.430
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	119.096	964.430
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(76.740.345)	(58.531.233)
Türev varlıklardaki azalış (artış)	13.563	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	(2.987.838)	(9.072.674)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(14.608.574)	20.083.752
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	(4.583.554)	(547.997)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	(10.025.020)	20.631.749
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	2.306.201	(7.107)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	2.306.201	(7.107)
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)	73.467.042	33.814.492
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	5.584.332	5.260.826
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	2.256.891	(8.586.694)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	3.327.441	3.325.868
	(15.972.934)	3.476.226
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15 (349.817)	(27.405)
Alınan faizler	5, 18 1.039.394	1.865.986
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit	(15.283.357)	5.314.806
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (23.386.400)	(49.397.293)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	40.454
- Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	40.454
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13 (260.695)	(37.484)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(30.128)	(10.704)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(230.567)	(26.780)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(23.647.095)	(49.394.323)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Temettü ödemesi	17 (68.531.250)	(63.750.000)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	210.898.111	120.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(28.846.150)	(2.671.684)
Ödenen faiz	(34.837.498)	(2.765.403)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	78.683.213	50.812.913
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	39.752.761	6.733.396
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	1.062.220	(434.207)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	40.814.981	6.299.189
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5 82.425.118	126.768.027
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5 123.240.099	133.067.216

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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.

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 78’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 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Nisan 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

31 Mart 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

31 Mart 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

31 Mart 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.

i) 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. Yayımlanan 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 hasılatı 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

31 Mart 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 yayınladığı 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

31 Mart 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 Uygulaması”: 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

31 Mart 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 finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayınlanmış 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 yayınlamıştır. 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 yayınlamıştır. 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 değişiklikte KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleşmediği 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

31 Mart 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)

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

UFYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "UMS 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 değerlendirmedini;
- (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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

31 Mart 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 gerçekleşikten 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 Resmi 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

31 Mart 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 (%)	31 Mart 2018	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017
Kanyon	50	2.830.473	50	2.527.108
		2.830.473		2.527.108

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

Kanyon	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	22.659.194	24.835.674
Duran varlıklar	2.003.073	1.865.027
Kısa vadeli borçlar	(18.272.182)	(20.582.289)
Uzun vadeli borçlar	(729.139)	(1.064.197)
Net varlıklar	5.660.946	5.054.215

Kanyon	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Gelirler	(15.748.368)	(11.191.011)
Giderler (-)	15.141.638	10.685.469

Şirket, 31 Mart 2018 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 303.365 TL tutarında karı (31 Mart 2017: 252.771) 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

31 Mart 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 Alyşveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	Kanyon Alyşveriş Merkezi	Marmarapark	Kapadokya Lodge Otel	Ofis LaMartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Operasyon ve Ticaret Merkezi	Tuzla Karma Proje	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis"	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Mart 2018																
Satış Gelirleri																
Kira Geliri	208.295	9.134.194	1.449.312	193.775	1.210.789	8.976.364	--	60.000	453.112	25.010	19.094.940	4.518.118	1.859.821	101.618	--	47.285.348
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	4.717.052	--	--	--	--	--	--	--	--	4.717.052
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.815.965	--	6.815.965
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	51.418	--	--	--	27.415	--	--	134.750	--	--	60.337	70.221	--	--	344.141
Diğer Gelirler	--	67.130	--	--	--	17.963	--	--	--	--	--	--	--	--	--	85.093
Gavrimenkul Gelirleri	208.295	9.252.742	1.449.312	193.775	1.210.789	9.021.742	4.717.052	60.000	587.862	25.010	19.094.940	4.578.455	1.930.042	6.917.583	--	59.247.599
Sigorta giderleri	5.898	181.739	4.918	5.508	2.237	74.390	--	5.417	3.017	573	234.950	125.057	108.272	1.319	--	753.295
İşletme giderleri	273.675	2.124.108	--	--	--	2.923.886	--	--	48.295	6.296	--	251.981	5.204.617	230.541	--	11.063.399
Konut satış maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	5.054.644	--	5.054.644
Vergi, resim ve harç giderleri	75.797	559.904	54.941	6.246	3.618	473.178	1.749.919	9.296	29.686	1.405	277.357	145.685	686.864	117.667	--	4.191.563
Diğer	--	76.076	--	--	--	--	--	--	--	5.320	1.026	4.985	2.500	--	--	89.907
Satışların Maliyeti	355.370	2.941.827	59.859	11.754	5.855	3.471.454	1.749.919	14.713	80.998	13.594	513.333	527.708	6.002.253	5.404.171	--	21.152.808
Brüt Kar	(147.075)	6.310.915	1.389.453	182.021	1.204.934	5.550.288	2.967.133	45.287	506.864	11.416	18.581.607	4.050.747	(4.072.211)	1.513.412	--	38.094.791
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																
Sermaye yatırımları	17.820	20.248	--	--	60.000	292.119	--	31.102	--	--	12.160	--	3.947.156	--	100.094.155	104.474.760

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 Karına Proje	İzmir Ege Perla	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Mart 2017																		
Satış Gelirleri																		
Kira Geliri	177.205	7.365.782	1.283.347	173.080	1.066.963	897.603	450.495	9.064.245	2.022.182	--	220.000	447.757	27.050	16.794.881	4.032.310	21.831	--	44.044.730
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.552.710	--	--	--	--	--	--	--	4.552.710
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	8.554.669	--	8.554.669
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	76.447	--	--	--	--	--	59.539	--	--	--	1.613	--	--	78.375	--	--	215.975
Diğer Gelirler	--	6.290	3.557	--	--	--	--	4.939	77.766	--	--	--	--	--	--	--	--	92.552
Gayrimenkul Gelirleri	177.205	7.448.520	1.286.903	173.080	1.066.963	897.603	450.495	9.128.723	2.099.948	4.552.710	220.000	449.370	27.050	16.794.881	4.110.685	8.576.500	--	57.460.636
Sigorta giderleri	19.136	229.652	7.908	6.330	5.816	2.657	2.216	110.367	35.375	--	18.234	3.602	303	28.569	32.670	--	--	502.835
İşletme giderleri	204.180	1.893.244	--	--	--	--	--	2.731.420	--	--	--	89.891	16.269	--	652.618	3.569	--	5.591.191
Vergi, resim ve harç giderleri	70.865	421.654	42.518	5.867	5.742	12.642	7.454	430.325	99.177	--	8.494	21.819	1.162	233.572	123.359	836	--	1.485.486
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.809.549	--	6.809.549
Diğer	--	62.867	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	23.871	--	--	86.739
Satışların Maliyeti	294.181	2.607.418	50.426	12.197	11.558	15.300	9.669	3.272.112	134.553	--	26.727	115.312	17.733	262.141	832.519	6.813.954	--	14.475.800
Brüt Kar	(116.976)	4.841.102	1.236.477	160.882	1.055.405	882.304	440.826	5.856.612	1.965.395	4.552.710	193.273	334.058	9.317	16.532.740	3.278.166	1.762.545	--	42.984.837
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																		
Sermaye yatırımları	--	711.607	--	--	--	--	--	95.651	--	--	--	--	--	401.588	1.984.093	24.062.084	87.483.052	114.738.076

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Bölüm gelirleri	59.247.599	57.460.636
Dağıtılamayan gelirler	1.358.423	4.065.419
Toplam hasılat	60.606.022	61.526.055

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Bölüm giderleri	(21.152.808)	(14.475.800)
Toplam satışların maliyeti	(21.152.808)	(14.475.800)

Varlıklar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Bölüm varlıkları	5.036.262.621	4.936.135.877
Diğer varlıklar	82.801.583	63.668.118
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	361.472.914	312.143.261
Toplam varlıklar	5.480.537.118	5.311.947.256

Yükümlülükler	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Bölüm yükümlülükleri	2.195.907.775	1.980.687.674
Diğer yükümlülükler	56.678.335	50.682.595
Toplam yükümlülükler	2.252.586.110	2.031.370.269

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017	
Vadesiz mevduat	7.084.350	9.647.133	
Vadeli mevduat	112.115.895	59.381.733	
Yatırım fonları	4.129.672	13.793.590	
Ters repo işlemlerinden alacaklar	2.834	85.786	
Diğer hazır değerler	682.809	209.350	
	124.015.560	83.117.592	
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(775.461)	(692.474)	
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	123.240.099	82.425.118	
<u>Vadeli Mevduat:</u>		31 Mart 2018	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	2,65%	Nisan 2018	24.075.281
Avro	1,10%	Haziran 2018	1.959.944
TL	11,20%-14,20%	Nisan 2018	86.080.670
			112.115.895
			31 Mart 2018
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	
Yatırım fonları	4.043.139	4.129.672	
	4.043.139	4.129.672	
<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			31 Mart 2018
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
TL	11,40	Nisan 2018	2.834
<u>Vadeli Mevduat:</u>			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

31 Mart 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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	11.593.255	3.865.901
Toplam	11.593.255	3.865.901

7. Finansal borçlanmalar

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	173.007.631	169.179.394
Çıkarılmış bono ve senetler	94.860.408	--
Toplam	267.868.039	169.179.394

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	571.304.546	612.773.620
Çıkarılmış tahviller	502.973.788	402.833.219
Toplam	1.074.278.334	1.015.606.839

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	--	696.316
Toplam	--	696.316

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

			31 Mart 2018	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	7.340.778	12.123.365	23.606.405
ABD Doları	Libor + 4,25	54.457.235	40.830.000	174.216.176
TL	11,75-15,10	493.536.231	120.054.266	373.481.965
Toplam			173.007.631	571.304.546

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 128.571.429 TL'dir.

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

31 Mart 2018				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGYE1915	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.888.479
TRSISGY61912	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	99.989.135
TRSISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	212.976.858
TRSISGY32111	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.119.316
				502.973.788

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla çıkarılmış bonoların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2018				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY71819	50.000.000	24 Ocak 2018	24 Temmuz 2018	47.784.943
TRFISGY91817	50.000.000	6 Mart 2018	3 Eylül 2018	47.075.465
				94.860.408

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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, değişlen faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Ek olarak, 24 Ocak 2018 ve 06 Mart 2018 tarihlerinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aralığı 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 ihracı gerçekleştirilmiştir.

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri	1.247.312	487.653
Alacak senetleri reeskontu (-)	(24.846)	(5.615)
Gelir tahakkukları	31.484.235	29.505.146
Müşterilerden alacaklar	30.869.989	15.854.904
Şüpheli ticari alacaklar	1.889.477	2.567.268
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.889.477)	(2.567.268)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	646.067	1.600.761
	64.222.757	47.442.849
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	34.146.495	44.171.515
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	4.782.149	9.365.703
	38.928.644	53.537.218

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ticari alacakların 1.889.477 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:

	31 Mart 2018	31 Mart 2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(2.567.268)	(1.315.908)
Dönem gideri	(412.659)	(739.881)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	1.090.450	199.439
Kapanış bakiyesi	(1.889.477)	(1.856.350)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<u>Ticari alacaklar</u>		
Gelir tahakkukları	3.502.898	1.811.662
Müşterilerden alacaklar	15.075.928	14.413.607
Kapanış bakiyesi	18.578.826	16.225.269

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	959.147	1.078.243
	959.147	1.078.243

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Diğer borçlar – kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	11.295.815	8.989.614
Diğer kısa vadeli borçlar (**)	35.990.000	35.990.000
	47.285.815	44.979.614

(*) 31 Mart 2018 itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 461.865 TL Sera Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş., 169.693 TL Ant Yapı Sanayi ve Tic. A.Ş. firmasından alacak bulunmaktadır (31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 353.378 TL Timur Gayrimenkul Yapı ve Yatırım A.Ş., 174.707 TL Gediz Elek. Perakende Satış A.Ş. firmasında alacak bulunmaktadır).

(**) 31 Aralık 2017 tarihinde, diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL diğer kısa vadeli borçlar hesabına taşınmıştır. 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 ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılattan gerçekleştirilmiştir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.385.543.605	3.381.163.000
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	472.713.683	453.707.889
Toplam	3.858.257.288	3.834.870.889

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.073.405.937 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.889.917.765 TL).

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 319.915.247 TL (31 Aralık 2017: 291.993.361 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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	31 Mart 2018 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	135.420.000	17.820	--	--	135.437.820
Marmarapark	162.020.000	--	--	--	162.020.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	869.905.000	20.248	--	--	869.925.248
İş Bankası Ankara Merkez Binası	47.755.000	60.000	--	--	47.815.000
Ege Perla AVM	245.050.000	3.947.156	--	--	248.997.156
Kapadokya Lodge Otel	25.388.000	31.102	--	--	25.419.102
Mallmarine Alışveriş Merkezi	13.030.000	--	--	--	13.030.000
Maslak Binası	107.635.000	--	--	--	107.635.000
Ofis Lamartine	50.543.000	--	--	--	50.543.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	510.090.000	292.119	--	--	510.382.119
Tuzla Karma Proje	270.382.000	--	--	--	270.382.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	941.345.000	12.160	--	--	941.357.160
	3.381.163.000	4.380.605	--	--	3.385.543.605
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Arsası	191.917.000	2.892.811	--	--	194.809.811
Kartal Projesi	214.212.972	15.867.362	--	--	230.080.334
Levent Arsası	4.267.916	--	--	--	4.267.916
Üsküdar Arsası	43.310.000	245.622	--	--	43.555.622
	453.707.888	19.005.795	--	--	472.713.683
Toplam	3.834.870.888	23.386.400	--	--	3.858.257.288

Şirket'in 31 Mart 2018 tarihindeki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2017 yılının Kasım ve Aralık aylarında, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 2017 yılının Aralık ayında 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.

	2017	2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Marmarapark	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	-	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Ankara Merkez Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Antalya Merkez Binası	-	Emsal karşılaştırma
Kapadokya Lodge Otel	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Real Hipermarket Binası	-	Maliyet oluşumları analizi ve direkt kapitalizasyon (uyumlaştırılmış)
Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Sirkeci Binası (*)	-	Emsal karşılaştırma
Tuzla Karma Proje	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	-	Emsal karşılaştırma
Ege Perla AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Arsası	Maliyet oluşumları analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
Kartal Projesi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Üsküdar Arsası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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.

31 Mart 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 47.285.348 TL (31 Mart 2017: 44.044.730 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 15.748.637 TL'dir (31 Mart 2017: 14.475.800 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<i>Tamamlanmış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (*)	61.983.848	66.331.863
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı projesi(***)	368.098.943	294.173.271
Kartal projesi (**)	431.869.581	396.606.760
Toplam	861.952.372	757.111.894

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Kartal projesi	--	--
Topkapı projesi (***)	108.860.935	142.566.368
Tuzla Arsası (****)	207.192.026	201.586.726
Toplam	316.052.961	344.153.094

(*) 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. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla toplam 153 adet taşınmazın teslimi yapılmış olup bu proje kapsamında alınan sipariş avansı bakiyesi 2.576.898 TL'dir.

(**) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla toplam 594 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 258.724.400 TL'dir (31 Aralık 2017: 227.783.222 TL) (Not 16).

(***) Şirket, 2016 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İnİstanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 2.463 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 539.591.830 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. 31 Mart 2018 tarihine kadar toplam 96.220.453 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2017: 86.973.967).

(****) 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

31 Mart 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	--	--	--	30.128	30.128
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	--	--	--	--	--
31 Mart 2018 kapanış bakiyesi	32.189.207	85.950	--	3.233.825	35.508.982
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	1.892.431	85.950	--	2.494.721	4.473.102
Dönem gideri	251.478	-	--	86.234	337.712
Çıkışlar	--	-	--	--	--
31 Mart 2018 kapanış bakiyesi	2.143.909	85.950	--	2.580.955	4.810.814
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	30.296.776	--	--	708.976	31.005.752
31 Mart 2018 itibarıyla net defter değeri	30.045.298	--	--	652.870	30.698.168

	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

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 30.045.298 TL'lik 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 Çarşı'da 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 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kullanılan 2.224.130 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 2017 açılış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
Alımlar	230.567	230.567
31 Mart 2018 kapanış bakiyesi	3.627.981	3.627.981
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.549.706	2.549.706
Dönem gideri	133.869	133.869
31 Mart 2018 kapanış bakiyesi	2.683.575	2.683.575
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	847.708	847.708
31 Mart 2018 itibarıyla net defter değeri	944.406	944.406
	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 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kullanılan 2.091.181 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Borç karşılıkları (*)	7.241.706	3.604.088
Toplam	7.241.706	3.604.088

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar (**)	207.590.614	190.095.828
Toplam	207.590.614	190.095.828

(*) Şirket'in 31 Mart 2018 itibarıyla borç karşılıkları, T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan ve emlak vergisi tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.240.501.689	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 (**)	214.167.250	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	1.454.668.939	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 31 Mart 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 Çarşısı'na 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşısı 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 satışı 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 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla %6,6'dır (31 Aralık 2017: %6,5).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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. 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	209.657.325	210.620.406
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	628.448.091	630.875.291
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2.339.665.327	2.316.229.253
Toplam	3.177.770.743	3.157.724.950

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmamış izin karşılıkları	495.133	317.880
Toplam	495.133	317.880

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	1.655.681	1.773.027
Toplam	1.655.681	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.

31 Mart 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

31 Mart 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, 31 Mart 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 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla geçerli olan 5.002 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.773.027	1.224.737
Hizmet maliyeti	119.644	38.969
Faiz maliyeti	112.827	256.478
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(349.817)	(27.405)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.655.681	1.492.779

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İş avansları (*)	75.482.431	72.337.849
Gelecek aylara ait giderler	787.525	520.941
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 23)(**)	1.949.146	2.472.998
Toplam	78.219.102	75.331.788

(*) Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 4.075.055 TL avans verilmiştir (31 Aralık 2017 4.567.157 TL).

Şirket, Kartal'da gerçekleştirilmekte olan Manzara Adalar Projesi' nin inşaat işleri için Ant Yapı A.Ş firmasına 704.603 TL iş avansı vermiştir (31 Aralık 2017: 847.648 TL). Yine aynı proje için, arsanın eski maliki olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne hasılat paylaşım sözleşmesi kapsamında 66.333.382 TL hasılat payı avansı verilmiştir (31 Aralık 2017: 62.881.313 TL).

(**) İlişkili taraflara olan gelecek aylara ait giderlerin 1.928.318 TL'si peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 2.472.998 TL).

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İş avansları(**)	2.458.927	2.358.403
Gelecek yıllara ait giderler	1.882.140	1.882.140
Toplam	4.341.067	4.240.543

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	27.675	36.727
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	4.185	3.425
Toplam	31.860	40.152

<i>Diğer duran varlıklar</i>	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV (*)	107.839.876	110.088.475
Toplam	107.839.876	110.088.475

(*) 31 Mart 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 ulaşıncaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	2.902.578	3.094.233
Ödenecek SGK kesintileri	282.136	400.658
Toplam	3.184.714	3.494.891

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (*)	628.511.473	586.576.131
Gelecek aylara ait gelirler	10.354.751	10.443.578
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 23)	400.165	493.827
Toplam	639.266.389	597.513.536

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (**)	172.381.655	140.667.466
Toplam	172.381.655	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

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

		31 Mart 2018		31 Aralık 2017
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44,11	403.081.780	44,11	403.081.752
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	64.952.938	7,11	64.952.938
Diğer	48,78	445.715.282	48,78	445.715.310
Toplam ödenmiş sermaye	100	913.750.000	100	913.750.000

Şirket'in sermayesi 913.750.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 913.750.000). Hisselerin nama yazılı 1.305.357 TL (31 Aralık 2017: 1.305.357 TL) tutarı A grubu ve 912.444.643 TL (31 Aralık 2017: 912.444.643 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların tamamına T. İş Bankası A.Ş. sahiptir. A grubu payların sadece 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; mevcut 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 artırımını kapsamında ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için 10.04.2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, başvuruya ilişkin Kurul onayı beklenmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

31 Mart 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

31 Mart 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

	31 Mart 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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Geçmiş yıl karları	1.970.777.515	1.872.724.737
Toplam	1.970.777.515	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 vergi beyannamesine baz olan 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

31 Mart 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 Ortaklara kar payı	11.088.434 68.531.250
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2) Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	2.284.375 98.052.778
Toplam	179.956.837

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Kira gelirleri	47.285.348	44.044.730
Konut satış gelirleri	6.815.965	8.554.669
Üst hakkı gelirleri	4.717.052	4.552.710
Aidat ve hizmet gelirleri	344.141	215.975
Diğer gelirler	85.093	92.552
Toplam gayrimenkul gelirleri	59.247.599	57.460.636
Banka mevduatı faiz gelirleri	1.117.397	3.964.237
Menkul kıymet alım-satım karı	236.042	99.779
Ters repo faiz gelirleri	4.984	1.403
Toplam borçlanma araçları gelirleri	1.358.423	4.065.419
Toplam hasılat	60.606.022	61.526.055

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
İşletme giderleri	11.063.399	5.591.191
Konut satış maliyetleri	5.054.644	6.809.549
Vergi resim ve harç giderleri	4.191.563	1.485.486
Sigorta giderleri	753.295	502.835
Diğer	89.907	86.739
Toplam	21.152.808	14.475.800

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	5.335.778	4.067.856
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	1.542.358	1.116.110
Amortisman giderleri ve itfa payları	471.581	391.065
Şüpheli alacak karşılığı, net	(677.791)	540.442
Vergi, resim ve harç giderleri	36.998	41.013
Diğer	368.883	597.751
Toplam	7.077.807	6.754.237

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	3.369.507	3.512.945
Danışmanlık giderleri	465.943	187.328
Satış ofisi giderleri	88.598	84.334
Diğer	802.708	182.431
Toplam	4.726.756	3.967.039

20. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı geliri	1.205.469	421.493
Diğer gelirler	411.011	111.398
Toplam	1.616.480	532.891

21. Finansman gelirleri/giderleri

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Finansman gelirleri		
Türev işlem karı	7.740.928	--
Toplam	7.740.928	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 (devamı)

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Kur farkı gideri	(11.929.935)	(9.290.875)
Kredi faiz giderleri	(9.449.361)	(7.193.754)
Diğer faiz giderleri	(24.846)	(4.462)
Türev işlem zararı	(11)	(127)
Toplam	(21.404.153)	(16.489.218)

22. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Dönem başındaki hisse senedi adedi	91.375.000.000	85.000.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	91.375.000.000	85.000.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	91.375.000.000	85.000.000.000
Net dönem karı	15.905.271	20.625.423
Pay başına kazanç	0,0002	0,0002
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0002	0,0002

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerinde 91.375.000.000 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

31 Mart 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	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz mevduat	7.050.988	9.647.133
Vadeli mevduat	112.115.895	59.381.733
Diğer hazır değerler	682.809	209.350
Ters repo işlemlerinden alacaklar	2.834	85.786
Toplam	119.852.526	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.

31 Mart 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.

31 Mart 2018				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelemiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	1.928.318	623.237	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	9.475
Cam Elyaf San.A.Ş.	642	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	3.505
Çayırova Cam Sanayi A.Ş.	642	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	350	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	4.235	--	1.815.499	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	30.381	--
İş Net Elektronik Hizm.A.Ş.	--	--	13.050	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	580.642	--	1.840.504	237.137
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	25.106
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	24.640	20.828	59.642	5.275
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	7.859
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	1.530
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	--	1.190
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	758
Şişecam Çevre Sistemleri AŞ.	--	--	--	376
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	--	2.474
T İş Bankası A.Ş.	34.916	--	--	42.354
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	14.963
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	--	48.163
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	350	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	606	--
Diğer	--	--	398.880	--
	646.067	1.949.146	4.782.149	400.165

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 Mart 2018				
Finansal borçlanmalar				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
T. İş Bankası A.Ş.	159.441.977		449.082.322	
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri		Aktifleştirilen faiz gideri	
T. İş Bankası A.Ş.	6.793.629		8.355.280	

31 Aralık 2017				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelemiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	3.931	2.472.998	1.374.868	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	14.213
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 Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	498.474	--	2.650.186	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	15.116	--
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
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	37.659
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	18.462	--	--	7.913
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	11.788
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

31 Mart 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

31 Mart 2017		
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	7.193.754	9.640.700

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

31 Mart 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). 31 Mart 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

31 Mart 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 – 31 Mart 2018				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.797.173	--	40.921	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	348.422	4.738	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	28.495	--	1.389.798	--	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	128.898	1.753	--
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Çayırova Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.631	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	13.200	--	83.200
İş Finansal Kiralama A.Ş.	7.475	--	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	97.900	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.694.610	--	496.361	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	38.060	--	5.665	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	1.264	--	--	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	686.597	--	815.226	--	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Potföy Yön. A.Ş.	--	--	41.755	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	923.196	12.553	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	125.966	--	429.457	2.638	--
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	288.976	3.929	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	1.244.990	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	13.809	188	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	56.274	765	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	43.752	595	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	27.865	379	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	90.963	1.237	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	1.845.554	24.082	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	550.215	7.482	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	304.290	1.122.381	19.940.477	29.590	50.763
	6.683.930	1.122.381	28.845.091	89.929	133.963

(*) 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

31 Mart 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 – 31 Mart 2017				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.331.400	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	284.888	6.154	167.620
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi A.Ş.	--	--	1.334	--	--
Anadolu Cam Yenişehir Sanayi A.Ş.	--	--	1.334	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	142.638	--	1.079.353	13.796	--
Cam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	1.334	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	105.394	2.277	62.011
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	--	--	1.334	--	--
Çayırova Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.334	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	343.558	--	5.410	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	121.471	1.119	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.722.532	--	633.656	3.929	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	28.172	--	5.254	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	13.614	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	1.174.068	11.299	--
Madencilik Sanayii ve Ticaret A.Ş.	--	--	1.334	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama A.Ş.	--	--	1.334	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	754.852	16.306	444.135
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	--	--	323.383	3.426	160.579
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	236.282	5.104	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	2.402	--	1.095.026	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	11.291	244	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	46.013	994	--
Şişecam Enerji A.Ş.	26.531	--	35.774	773	21.408
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	74.376	1.607	43.761
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	22.784	492	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	1.529.898	33.039	852.020
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	449.883	9.718	264.699
Trakya Polatlı Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.334	--	--
Trakya Yenişehir Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.334	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	3.965.640	18.702.448	882	2.918
	4.597.233	3.965.640	26.717.121	111.158	2.018.792

(*) 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

31 Mart 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 Mart 2018 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 24.488.339 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 5.989.349 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY32111 ISIN kodlu tahvilin 3.614.307 TL tutarındaki kısmı, 50.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRFISGY71819 ISIN kodlu finansman bonosunun 748.052 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup kırılımı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Mart 2018			
	TRSISGY31915	TRSISGY61912	TRSISGY32111	TRFISGY71819
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	14.998.370	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.999.457	2.499.728	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.000	--	3.614.307	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.489.512	3.489.621	--	--
T.İş Bankası A.Ş.	--	--	--	748.052
	24.488.339	5.989.349	3.614.307	748.052

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2017	
	TRSISGY41617	TRSISGY71614
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- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.212.683	1.845.768
Kıdem tazminatı karşılığı	578.587	476.934
	2.791.270	2.322.702

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, 31 Mart 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
31 Mart 2018	3,9489	4,8673	5,5385
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

31 Mart 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 Mart 2018	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	26.438.041	6.096.716	485.427	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	55.296	14.003	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	26.493.337	6.110.719	485.427	-
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	26.493.337	6.110.719	485.427	--
10. Ticari Borçlar	18.844	4.772	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	52.953.363	10.339.588	2.490.778	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.486.221	506.308	100.027	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	55.458.428	10.850.668	2.590.805	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	197.822.585	44.117.648	4.850.000	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	197.822.585	44.117.648	4.850.000	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	253.281.013	54.968.316	7.440.805	--
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	209.059.410	52.941.176	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	209.059.410	52.941.176	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(17.728.266)	4.083.579	(6.955.378)	--
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11- 12a-14-15-16a)	(224.356.752)	(48.365.292)	(6.855.351)	--
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	11.570.901	2.930.158	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

31 Mart 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.

31 Mart 2018		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(19.098.970)	19.098.970
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	20.905.941	(20.905.941)
ABD Doları Net Etki	1.806.971	(1.806.971)
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.336.705)	3.336.705
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.336.705)	3.336.705
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

Şirket'in 4 Nisan 2018 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantısı'nda alınan karar doğrultusunda, çıkarılmış sermayenin 45.000.000 TL tutarında bedelsiz olarak arttırılması için ve ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru onaylanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	124.015.560	83.117.592
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.036.262.621	4.936.135.877
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.830.473	2.527.108
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	646.066	--
Diğer varlıklar		316.782.398	290.166.679
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.480.537.118	5.311.947.256
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.342.146.373	1.184.786.233
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	7.241.706	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	3.227.951.008	3.280.576.987
Diğer kaynaklar		903.198.031	842.283.632
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.480.537.118	5.311.947.256
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 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)	119.200.245	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)	47.823.538	47.577.917
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	2.830.473	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)	122.665.028	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 ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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	31 Mart 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)	92%	93%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	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	42%	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)	2%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	2%	1%	Azami %10