

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2017 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

29 Ocak 2018

*Bu rapor, 4 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
68 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu	
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	
Kar veya Zarar Tablosu	
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	
Özkaynaklar Değişim Tablosu	
Nakit Akış Tablosu	
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 3.834.870.889 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında

varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirketin değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Stoklar 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 757.111.894 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 344.153.094 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Stoklar ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleştiribilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

4) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tabloları bir başka bağımsız denetim şirketi tarafından tam kapsamlı denetime tabi tutulmuştur. Söz konusu şirket 27 Ocak 2017 tarihli bağımsız denetim raporunda 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız

sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektedir.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

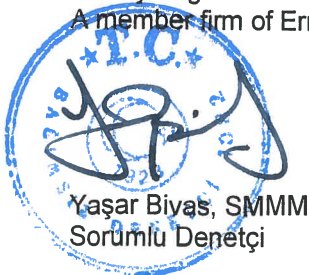
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29 Ocak 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar Bivas'tır.

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



29 Ocak 2018
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	1-2
Kar veya Zarar Tablosu.....	3
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
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	26
4	Bölgümlere göre raporlama	26
5	Nakit ve nakit benzerleri	30
6	Finansal yatırımlar / Türev araçlar	31
7	Finansal borçlanmalar	31
8	Ticari alacaklar ve borçlar	33
9	Diğer alacaklar ve borçlar	34
10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	35
11	Stoklar	37
12	Maddi duran varlıklar	38
13	Maddi olmayan duran varlıklar	39
14	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlölükler	40
15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	41
16	Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlölükler	43
17	Özkaynaklar	44
18	Hasılat ve satışların maliyeti	46
19	Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	47
20	Niteliklerine göre giderler	47
21	Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	48
22	Finansman gelirleri/giderleri	48
23	Pay başına kazanç	48
24	İlişkili taraf açıklamaları	49
25	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	54
26	Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	65
27	Raporlama döneminden sonraki olaylar	66
Ek Dipnot:	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	67

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		967.988.419	322.950.245
Nakit ve nakit benzerleri	5	83.117.592	127.262.064
Ticari alacaklar	8	47.442.849	28.770.301
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	1.600.761	322.311
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		45.842.088	28.447.990
Diğer alacaklar	9	1.078.243	1.211.817
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.078.243	1.211.817
Türev araçlar	6	3.865.901	566
Stoklar	11	757.111.894	91.612.134
Peşin ödenmiş giderler	16	75.331.788	74.067.158
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.472.998	2.716.668
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		72.858.790	71.350.490
Diğer dönen varlıklar	16	40.152	26.205
Duran Varlıklar		4.343.958.837	4.564.069.949
Ticari alacaklar	8	16.225.269	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		16.225.269	-
Stoklar	11	344.153.094	715.506.230
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	2.527.108	1.563.593
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.834.870.889	3.714.668.994
Maddi duran varlıklar	12	31.005.753	28.559.331
Maddi olmayan duran varlıklar	13	847.706	473.250
Peşin ödenmiş giderler	16	4.240.543	-
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		4.240.543	-
Diğer duran varlıklar	16	110.088.475	103.298.551
TOPLAM VARLIKLAR		5.311.947.256	4.887.020.194

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		873.322.937	188.453.135
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	169.179.394	121.419.856
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	154.258.179	103.666.106
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		14.921.215	17.753.750
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	696.316	10.915.156
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	24	696.316	10.915.156
Ticari borçlar	8	53.537.218	34.198.753
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	9.365.703	5.270.465
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		44.171.515	28.928.288
Diğer borçlar	9	44.979.614	622.898
Ertelenmiş gelirler	16	597.513.536	6.198.445
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	493.827	660.831
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		597.019.709	5.537.614
Kısa vadeli karşılıklar		3.921.968	12.576.072
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	317.880	251.586
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	3.604.088	12.324.486
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.494.891	2.521.955
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.158.047.332	1.537.221.403
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.015.606.839	921.629.250
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	518.177.339	513.874.749
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		497.429.500	407.754.501
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	-	696.326
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>		-	696.326
Diğer borçlar	9	-	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	140.667.466	577.681.090
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.773.027	1.224.737
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		1.773.027	1.224.737
ÖZKAYNAKLAR		3.280.576.987	3.161.345.656
Ödenmiş sermaye	17	913.750.000	850.000.000
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	24.361.973
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		27.610.009	24.226.634
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(223.542)	135.339
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	46.188.875	36.305.282
Geçmiş yıllar karları	17	1.872.724.737	1.589.596.928
Net dönem karı		179.956.837	420.511.402
TOPLAM KAYNAKLAR		5.311.947.256	4.887.020.194

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kar veya Zarar Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Hasılat	18	439.658.518	404.532.858
Satışların maliyeti (-)	18	(261.823.874)	(209.728.793)
Brüt Kar		177.834.644	194.804.065
Genel yönetim giderleri (-)	19	(20.261.894)	(18.413.298)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(15.559.622)	(18.705.521)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	207.696.656	376.924.081
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(123.919.259)	(40.151.880)
Esas Faaliyet Karı		225.790.525	494.457.447
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.363.515	674.188
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		227.154.040	495.131.635
Finansman gelirleri	22	3.829.974	--
Finansman giderleri (-)	22	(51.027.177)	(74.620.233)
Vergi Öncesi Karı		179.956.837	420.511.402
Vergi Gideri		--	--
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		179.956.837	420.511.402
Pay başına kazanç	23	0,0020	0,0049

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2016
	Not		
Dönem karı		179.956.837	420.511.402
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		3.024.494	2.419.403
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	3.383.375	2.494.847
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(358.881)	(75.444)
Diğer kapsamlı gelir		3.024.494	2.419.403
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		182.981.331	422.930.805

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler		746.000.000	240.146.090	423.981	210.783	21.731.787	28.240.772	1.197.948.571	555.932.867	2.790.634.851
Transferler		--	--	--	--	--	8.064.510	547.868.357	(555.932.867)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(75.444)	2.494.847	--	--	420.511.402	422.930.805
Sermaye arttırımı (iç kaynaklardan)		104.000.000	--	--	--	--	--	(104.000.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(52.220.000)	--	(52.220.000)
										--
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	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
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		--	--	--	(358.881)	3.383.375	--	--	179.956.837	182.981.331
Sermaye arttırımı (iç kaynaklardan)		63.750.000	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	(63.750.000)
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 31 Aralık 2017	1 Ocak – 31 Aralık 2016
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		179.956.837	420.511.402
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13	1.731.040	1.431.138
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.251.360	(560.761)
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.251.360	(560.761)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		433.459	194.854
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	433.459	194.854
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(79.819.103)	(337.790.763)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	(79.819.103)	(335.295.916)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	12	--	(2.494.847)
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	(3.829.419)	14.245
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	(1.363.515)	(674.188)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(4.000.102)	1.995.218
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	12,13	(1.034)	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18	(3.999.068)	1.995.218
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		20.823.047	21.798.413
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(8.220.872)	(8.460.750)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	29.043.919	30.259.163
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		1.619.564	--
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		116.803.168	106.919.558
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış/artış		(36.149.177)	(6.388.765)
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		533.574	2.602.314
Stoklardaki değişim		(294.146.624)	(288.261.778)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(5.505.173)	(30.502.058)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		27.705.181	(26.877.193)
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		154.301.467	67.942.449
Diğer varlıklardaki azalış		(6.839.787)	(10.787.462)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		(7.747.462)	5.973.099
		(51.044.833)	(179.379.836)
Faaliyetlerden elde edilen/(kullanılan) nakit akışları			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(177.756)	--
Alınan faizler		8.022.435	7.966.713
İşletme faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit		(43.200.154)	(171.413.123)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	(1.167.509)	(543.567)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(224.027.792)	(133.839.389)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	10	187.644.068	43.004.782
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		--	35.882
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(37.551.233)	(91.342.292)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(63.750.000)	(52.220.000)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		227.620.696	600.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(102.279.581)	(250.356.960)
Ödenen faiz		(23.563.073)	(30.259.163)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		38.028.042	267.163.877
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(42.723.345)	4.408.462
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(1.619.564)	(274.823)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(44.342.909)	4.133.639
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		126.768.027	122.634.388
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	82.425.118	126.768.027

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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 iştigal 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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 78’dir (31 Aralık 2016: 80).

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 (“KKGK”) 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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29 Ocak 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 KKGK tarafından 2 Haziran 2017 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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 finansal 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 değerleme 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 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 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 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, Şirket’in, finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişiklikleri değerlendirebilmeleri için gerekli açıklamaları, nakit akışlarından kaynaklanan değişiklikleri ve nakit akışı yaratmayan değişiklikleri içerecek şekilde sunması için TMS 7’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Şirket’in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur.

TMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Şirket kurumlar vergisinden muaf olduğu için ilgili değerlendirmeler geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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 uygulanacaktır.
- TFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”: Bu değişiklik, işletmenin, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- 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 uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 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. Erken uygulamaya izin verilmektedir. 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 standartın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi beklenmemektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (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 ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. 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. Şirket, TFRS 9 için bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Söz konusu standartın Şirketin finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi beklenmemektedir.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);

KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4’te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Yeni değiştirilmiş standart:

a. Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır, ve

b. Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere TFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği 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 uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 değişiklikle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibari 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.

Şirket, değişiklik için üst düzey bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu ön değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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 uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.

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

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016’da UFRS 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. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 “Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat” standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

UFRYK 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.

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 yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket için geçerli değildir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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 zarara 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.

Şirket, değişiklik için üst düzey bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu ön değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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 muhasebeleştiği 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 muhasebeleştiği 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.

Şirket, değişiklik için üst düzey bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu ön değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket’in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 21).

Yatırım amaçlı gayrimenkul, ancak ve ancak gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

2.4.3 Maddi duran varlıklar

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkları 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden, izleyen dönemlerde satın alınanları ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüş karşılıkları ayırarak finansal tablolara yansıtmakta iken, 30 Eylül 2015 tarihinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlemesinde "TMS 16-Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir. Yeniden değerlendirme modeline geçişin etkisi 24.226.634 TL olarak özkaynaklar altına yansıtılmıştır.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kar veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kar veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar (devamı)

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşölmüş olarak gösterilir.

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 5 yıldır.

2.4.5 Varlıklarda değer düşöklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşöklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanması mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğü nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşöldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşöklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değeriştir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.4.7 Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari ve diğer alacaklardan; finansal yükömlölükleri ise banka kredileri ve ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Şirket'in vadeye kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar, bu varlıkların satın alma taahhüdünün gerçekleştiği tarihte kayda alınır. Bu tarihten itibaren bu varlıkların makul değerlerindeki değişimlerle ilgili kar ve zararlar özkaynaklar içinde muhasebeleştirilir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı gelir ve giderleri, parasal varlığın itfa

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilemeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın orijinal etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Satılmaya hazır sermaye araçları haricinde değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen satılmaya hazır sermaye araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Şirket’in türev olmayan finansal yükümlülükleri ve sermaye araçları sözleşmeye bağlı düzenlemelere finansal bir yükümlülüğün ve sermayeye dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket’in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme sermayeye dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

iii) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap işlemi yapmaktadır. Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

iv) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.4.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.10 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zamana bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 23).

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.14 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19’un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

Türk İş Kanunu’na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.4.15 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.4.16 İlişkili taraflar

Hissedarlık sözleşmeye dayalı haklar aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.17 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket’in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

2.4.18 Nakit akışları tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablolarını düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.4.19 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket’in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

2.4.20 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnotta yer veriler 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 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

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 Aralık 2017	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2016
Kanyon	50	2.527.108	50	1.563.593
		2.527.108		1.563.593

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

Kanyon	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	24.835.674	10.424.627
Duran varlıklar	1.865.027	2.121.848
Kısa vadeli borçlar	(20.582.289)	(7.965.032)
Uzun vadeli borçlar	(1.064.197)	(1.454.258)
Net varlıklar	5.054.215	3.127.185

Kanyon	1 Ocak – 31 Aralık 2017	1 Ocak – 31 Aralık 2016
Gelirler	112.688.800	42.532.804
Giderler (-)	(109.961.770)	(41.184.428)

Şirket, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yılda sırasıyla Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.363.515 TL tutarında karı (31 Aralık 2016: 674.188) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

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 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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 Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket Binası	Marmarapark	Kapadokya Lodge Otel	Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Tuzla Karma Proje	İzmir Ege Perla	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Aralık 2017																		
Satış Gelirleri																		
Kira Geliri	732.821	30.348.612	5.133.387	731.341	4.267.850	2.166.251	1.152.880	36.581.502	9.316.288	--	82.943	1.764.737	100.156	67.179.525	16.561.286	2.778.090	--	178.897.669
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	18.274.776	--	--	--	--	--	--	--	18.274.776
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	41.674.317	--	41.674.317
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	45.000.000	24.000.000	--	118.644.068	--	--	--	--	--	--	--	--	187.644.068
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	299.733	--	--	--	--	--	147.419	--	--	--	319.256	--	--	295.464	--	--	1.061.872
Diğer Gelirler	--	130.416	11.765	--	--	--	--	39.631	77.766	--	--	1.527	3.184	--	--	--	--	264.289
Gayrimenkul Gelirleri	732.821	30.778.761	5.145.152	731.341	4.267.850	47.166.251	25.152.880	36.768.552	128.038.122	18.274.776	82.943	2.085.520	103.340	67.179.525	16.856.750	44.452.407	--	427.816.991
Satışların Maliyeti																		
Sigorta giderleri	66.242	905.559	29.856	25.470	20.577	6.765	5.555	357.178	95.078	--	62.916	14.376	1.542	534.004	283.433	192.943	--	2.601.494
İşletme giderleri	830.506	8.516.219	--	2.806	--	--	--	13.218.499	--	--	99.790	225.129	56.931	--	2.480.799	9.620.560	--	35.051.239
Vergi, resim ve harç giderleri	283.457	1.639.995	170.142	23.472	11.484	50.569	29.814	1.720.989	396.708	351.724	32.498	78.783	4.655	960.467	506.411	141.235	--	6.402.403
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	30.913.903	--	30.913.903
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	45.335.257	24.345.257	--	116.779.887	--	--	--	--	--	--	--	--	186.460.401
Diğer	29.000	169.923	42.500	--	20.500	12.800	--	--	--	--	8.750	--	--	30.209	65.930	14.822	--	394.434
Satışların Maliyeti	1.209.205	11.231.696	242.498	51.748	52.561	45.405.391	24.380.626	15.296.666	117.271.673	351.724	203.954	318.288	63.128	1.524.680	3.336.573	40.883.463	--	261.823.874
Brüt Kar	(476.384)	19.547.065	4.902.654	679.593	4.215.289	1.760.860	772.254	21.471.886	10.766.449	17.923.052	(121.011)	1.767.232	40.212	65.654.845	13.520.177	3.568.944	--	165.993.117
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																		
Sermaye yatırımları	--	12.888.829	--	--	44.819	--	--	1.664.843	--	--	527.591	--	--	24.709.675	2.924.504	80.206.834	420.487.592	543.454.687

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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 Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket Binası	Marmarapark	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Kapadokya Lodge Otel	Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Tuzla Karma Proje	İzmir Ege Perla	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Aralık 2016																				
<u>Satış Gelirleri</u>																				
Kira Geliri	2.848.896	44.887.617	4.819.590	732.406	4.024.755	3.385.905	1.699.341	34.619.914	6.921.618	--	--	3.847.930	106.660	1.756.443	98.194	61.500.000	5.655.700	6.831	--	176.911.800
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14.933.996	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14.933.996
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	156.964.797	--	156.964.797
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	45.000.000	--	--	--	--	--	--	--	45.000.000
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	565.498	--	--	--	--	--	220.520	--	--	--	--	--	4.240	3.253	44.688	78.376	--	--	916.575
Diğer Gelirler	--	26.227	54.192	--	--	--	--	233.083	153.006	--	--	--	--	--	1.288	--	--	--	--	467.796
Gayrimenkul Gelirleri	2.848.896	45.479.342	4.873.782	732.406	4.024.755	3.385.905	1.699.341	35.073.517	7.074.624	14.933.996	--	48.847.930	106.660	1.760.683	102.735	61.544.688	5.734.076	156.971.628	--	395.194.964
Sigorta giderleri	60.655	939.743	26.395	27.024	20.603	9.248	6.824	454.277	149.892	--	--	20.082	164.980	50.066	1.223	--	22.746	--	--	1.953.757
İşletme giderleri	413.050	1.937.060	--	--	541	1.090	--	12.867.528	396	--	--	--	5.983	249.485	55.530	--	2.022.633	--	--	17.553.295
Vergi, resim ve harç giderleri	273.002	1.556.038	163.895	22.603	11.060	48.704	28.714	1.658.415	382.105	--	--	68.615	33.222	75.036	4.528	888.695	469.740	--	--	5.684.374
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	137.410.941	--	137.410.941
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	46.995.218	--	--	--	--	--	--	--	46.995.218
Diğer	--	30.645	19.020	--	--	19.117	--	--	--	--	--	--	14.419	1.850	--	--	46.157	--	--	131.208
Satışların Maliyeti	746.707	4.463.485	209.310	49.627	32.204	78.160	35.538	14.980.220	532.393	--	--	47.083.915	218.603	376.437	61.281	888.695	2.561.276	137.410.941	--	209.728.793
Brüt Kar	2.102.189	41.015.858	4.664.473	682.779	3.992.552	3.307.746	1.663.804	20.093.295	6.542.231	14.933.996	--	1.764.014	(111.942)	1.384.247	41.452	60.655.993	3.172.799	19.560.687	--	185.466.172
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																				
Sermaye yatırımları	--	411.242	32.763	48.174	--	--	--	386.524	--	--	--	--	38.326	--	--	15.539.715	9.031.243	26.807.606	81.543.796	133.839.389

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla 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 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Bölüm gelirleri	427.816.991	395.194.964
Dağıtılamayan gelirler	11.841.527	9.337.894
Toplam hasılat	439.658.518	404.532.858
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Bölüm giderleri	261.823.874	209.728.793
Toplam satışların maliyeti	261.823.874	209.728.793
Varlıklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bölüm varlıkları	4.936.135.877	4.521.787.358
Diğer varlıklar	63.668.118	28.770.301
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	312.143.261	336.462.535
Toplam varlıklar	5.311.947.256	4.887.020.194
Yükümlülükler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bölüm yükümlülükleri	1.980.687.674	1.711.250.831
Diğer yükümlülükler	50.682.595	14.423.707
Toplam yükümlülükler	2.031.370.269	1.725.674.538

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Vadesiz mevduat	9.647.133	1.517.124
Vadeli mevduat	59.381.733	124.178.302
Yatırım fonları	13.793.590	1.496.689
Ters repo işlemlerinden alacaklar	85.786	--
Diğer hazır değerler	209.350	69.949
	83.117.592	127.262.064
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(692.474)	(494.037)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	82.425.118	126.768.027
<u>Vadeli Mevduat:</u>	31 Aralık 2017	
Para cinsi	Faiz oranı	Vade
ABD Doları	2,65%	Nisan 2018
EURO	1,10%	Haziran 2018
TL	11,20%	Ocak 2018
		59.381.733
	31 Aralık 2017	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	13.370.079	13.793.590
	13.370.079	13.793.590
<u>Vadeli Mevduat:</u>	31 Aralık 2016	
Para cinsi	Faiz oranı	Vade
ABD Doları	%2,35	Ocak-Şubat 2017
TL	%8,20-10,70	Ocak-Şubat 2017
		124.178.302
	31 Aralık 2016	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	1.496.018	1.496.689
	1.496.018	1.496.689
<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>	31 Aralık 2017	
Para cinsi	Faiz oranı	Vade
TL	11,68	Ocak 2018
		85.786

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ters repo işlemlerinden alacağı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	3.865.901	566
Toplam	3.865.901	566

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	169.179.394	121.419.856
Toplam	169.179.394	121.419.856

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	612.773.620	519.552.638
Çıkarılmış tahviller	402.833.219	402.076.612
Toplam	1.015.606.839	921.629.250

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<u>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</u>		
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	696.316	10.915.156
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	--	696.326
Toplam	696.316	11.611.482

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

			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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2016				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	9.701.886	9.003.505	26.989.523
ABD Doları	Libor + 4,25	62.602.965	34.001.765	186.310.590
TL	11,75-14,50	384.667.112	78.414.586	306.252.525
Toplam			121.419.856	519.552.638

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 Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi'ne (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 160.000.000 TL'si geri ödenmiş olup 31 Aralık 2017 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 20.000.000 TL'dir.

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.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGYE1915	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.734.143
TRISISGY61912	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.031.654
TRISISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.067.422
				402.833.219

31 Aralık 2016				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGYE1915	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.076.612
TRISISGY61912	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.000.000
TRISISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.000.000
				402.076.612

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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.

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.

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar:		
Alacak senetleri	487.653	489.834
Alacak senetleri reeskontu (-)	(5.615)	(132)
Gelir tahakkukları	29.505.146	21.975.676
Müşterilerden alacaklar	15.854.904	5.982.612
Şüpheli ticari alacaklar	2.567.268	1.315.908
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.567.268)	(1.315.908)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	1.600.761	322.311
	47.442.849	28.770.301
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	44.171.515	28.928.288
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	9.365.703	5.270.465
	53.537.218	34.198.753

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ticari alacakların 2.567.268 TL (31 Aralık 2016: 1.315.908 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 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(1.315.908)	(755.147)
Dönem gideri	(2.921.896)	(946.274)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	1.670.536	385.513
Kapanış bakiyesi	(2.567.268)	(1.315.908)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar		
Gelir tahakkukları	1.811.662	--
Müşterilerden alacaklar	14.413.607	--
Kapanış bakiyesi	16.225.269	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	1.078.243	1.211.817
	1.078.243	1.211.817
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	8.989.614	622.898
Diğer borçlar (**)	35.990.000	--
	44.979.614	622.898
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	--	35.990.000
	--	35.990.000

(*) 31 Aralık 2017 itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 644.882 TL Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. ve 174.707 TL Gediz Elek. Perakende Satış A.Ş. firmasından alacak bulunmaktadır.(31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 844.210 TL tutarında birlikte proje geliştirilen firma olan Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş'den alacak bulunmaktadır).

(**) Diğer kısa vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2016: Diğer uzun vadeli borç 35.990.000 TL), mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Limited Şirketi'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 mülkiyet devri sonrasında 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 gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.381.163.000	3.093.679.000
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	453.707.889	620.989.994
Toplam	3.834.870.889	3.714.668.994

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.889.917.765 TL'dir (31 Aralık 2016: 1.098.165.859 TL).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 291.993.361 TL (31 Aralık 2016: 180.745.035 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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'in 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.

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihindeki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız değerleme şirketi tarafından 2017 yılının Kasım ve Aralık aylarında, 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 değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme 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 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	118.000.000	--	--	10.025.000	128.025.000
Marmarapark	130.000.000	--	--	16.620.000	146.620.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	673.838.909	411.242	--	123.644.849	797.895.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	34.930.000	--	--	3.365.000	38.295.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	40.260.000	--	--	4.060.000	44.320.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	19.585.000	--	--	2.430.000	22.015.000
Kapadokya Lodge Otel	22.890.000	38.327	--	1.321.673	24.250.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.263.850	48.174	--	999.976	12.312.000
Maslak Binası	94.031.500	32.763	--	7.050.737	101.115.000
Real Hipermarket Binası	95.000.000	--	--	15.000.000	110.000.000
Ofis Lamartine	46.535.000	--	--	2.355.000	48.890.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.490.000	--	--	110.000	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	440.000.000	386.524	--	39.578.476	479.965.000
İş Bankası Sirkeci Binası (*)	47.000.000	--	(46.095.000)	(905.000)	--
Tuzla Karma Proje	270.075.000	9.031.243	--	(4.294.243)	274.812.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	760.385.000	15.539.715	--	86.640.285	862.565.000
	2.806.284.259	25.487.988	(46.095.000)	308.001.753	3.093.679.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İzmir Projesi	210.393.969	26.807.606	--	42.239.425	279.441.000
İstanbul Finans Merkezi Arsası	138.145.000	33.294.720	--	(1.839.720)	169.600.000
Kartal Projesi	102.326.542	47.614.006	--	(21.642.041)	128.298.507
Levent Arsası	3.998.919	47.431	--	64.138	4.110.487
Üsküdar Arsası	30.480.000	587.638	--	8.472.362	39.540.000
	485.344.430	108.351.401	--	27.294.163	620.989.994
Toplam	3.291.628.689	133.839.389	(46.095.000)	335.295.916	3.714.668.994

(*) Şirket 2016 yılının Aralık ayı içerisinde T. İş Bankası A.Ş.’nin kiracısı olduğu Sirkeci Binası’nı 45.000.000 TL+KDV bedelle satmıştır.

31 Aralık 2017 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, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 178.897.669 TL (31 Aralık 2016: 176.911.800 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı yatırım amaçlı gayrimenkul maliyeti hariç 44.449.570 TL’dir (31 Aralık 2016: 25.322.634 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (*)	66.331.863	91.612.134
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı projesi (***)	294.173.271	--
Kartal projesi (**)	396.606.760	--
Toplam	757.111.894	91.612.134

Uzun vadeli stoklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Kartal projesi (**)	--	256.825.664
Topkapı projesi (***)	142.566.368	287.508.549
Tuzla Arsası (****)	201.586.726	171.172.017
Toplam	344.153.094	715.506.230

(*)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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla toplam 146 adet taşınmazın teslimi yapılmış olup bu proje kapsamında alınan sipariş avansı bakiyesi bulunmamaktadır.

(**) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla toplam 601 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 227.783.222 TL'dir (31 Aralık 2016: 184.311.055 TL) (Not 11).

(***) Şirket, 2016 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İnİstanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 2.418 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 499.460.375 TL'dir (31 Aralık 2016: 389.799.255 TL). Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklamıştır. 31 Aralık 2017 tarihine kadar toplam 86.973.967 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
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
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
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
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	26.298.985	85.950	32.447	2.638.109	29.055.491
Alımlar	--	--	--	235.600	235.600
Çıkışlar	--	--	--	50.321	50.321
Transfer	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	2.494.847	--	--	--	2.494.847
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	28.793.832	85.950	32.447	2.823.388	31.735.617
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	137.894	85.950	30.705	1.763.968	2.018.517
Dönem gideri	775.938	--	1.742	400.122	1.177.802
Çıkışlar	--	--	--	20.033	20.033
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	913.832	85.950	32.447	2.144.057	3.176.286
1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri	--	--	1.742	874.141	27.036.974
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	27.880.000	--	--	679.331	28.559.331

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 30.296.776 TL tutarında değer ile halihazırda kullanılmakta olduğu, aynı zamanda Şirketin kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. Katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL tutarında ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2016: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kullanılan 1.214.266 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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	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
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	2.360.560	2.360.560
Alımlar	307.967	307.967
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	2.668.527	2.668.527
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	1.941.941	1.941.941
Dönem gideri	253.336	253.336
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	2.195.277	2.195.277
1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri	418.619	418.619
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	473.250	473.250

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kullanılan 1.919.276 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Borç karşılıkları (*)	3.604.088	12.324.486
Toplam	3.604.088	12.324.486

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar (**)	190.095.828	324.504.913
Toplam	190.095.828	324.504.913

(*) Şirket'in 31 Aralık 2017 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 oluşmaktadır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.216.433.473	1.217.026.199
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 (**)	213.454.488	201.793.100
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	1.429.887.961	1.418.819.299

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 18.455.073 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2017 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 ipotegi 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, Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i NEF'e ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 160.000.000 TL'si geri ödenmiş olup geri kalan kredi anapara tutarı 20.000.000 TL'dir. Bu kapsamda verilen ipoteklerde herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

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 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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla %6,5'dir (31 Aralık 2016: %6,3).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	210.620.406	187.470.467
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	630.875.291	577.702.293
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2.316.229.253	2.083.205.191
Toplam	3.157.724.950	2.848.377.951

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kullanılmamış izin karşılıkları	317.880	251.586
Toplam	317.880	251.586

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	1.773.027	1.224.737
Toplam	1.773.027	1.224.737

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 Aralık 2017 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 4.732 TL (31 Aralık 2016: 4.297 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 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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 Aralık 2017 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 2016: yıllık %6,15 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %10,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,38 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalarda 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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla geçerli olan 4.732 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.224.737	973.127
Hizmet maliyeti	198.538	90.074
Faiz maliyeti	168.627	86.092
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(177.756)	--
Aktüeryal fark	358.881	75.444
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.773.027	1.224.737

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İş avansları (*)	72.337.849	71.297.635
Gelecek aylara ait giderler	520.941	52.855
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24) (**)	2.472.998	2.716.668
Toplam	75.331.788	74.067.158

(*) Topkapı İnşaat İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 4.567.157 TL avans verilmiştir (31 Aralık 2016: 11.431.622 TL).

Şirket, Kartal' da gerçekleştirilmekte olan Manzara Adalar Projesi' nin inşaat işleri için Ant Yapı A.Ş firmasına 847.648 TL iş avansı vermiştir (31 Aralık 2016: 9.356.766 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 62.881.313 TL hasılat payı avansı verilmiştir (31 Aralık 2016: 49.411.572 TL).

(**) İlişkili taraflara olan gelecek aylara ait giderlerin tamamı peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 2.716.668 TL).

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İş avansları(**)	2.358.403	--
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.882.140	--
Toplam	4.240.543	--

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.425	26.205
Verilen depozito ve teminatlar	36.727	--
Toplam	40.152	26.205

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV (*)	110.088.475	103.298.551
Toplam	110.088.475	103.298.551

(*) 31 Aralık 2017 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 imzalamıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşınca kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenmektedir.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	3.094.233	2.131.536
Ödenecek SGK kesintileri	400.658	390.419
Toplam	3.494.891	2.521.955

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları (*)	586.576.131	4.272.002
Gelecek aylara ait gelirler (***)	10.443.578	1.265.612
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	493.827	660.831
Toplam	597.513.536	6.198.445

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları (**)	140.667.466	574.110.310
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	--	3.570.780
Toplam	140.667.466	577.681.090

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

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

(***)Tutarın önemli kısmı Kartal Manzara Adalar projemizde teslimi yapılmamış ancak faturası düzenlenmiş avans bedellerinden oluşmaktadır.

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)	(%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44,11 403.081.752	44,08 374.659.401
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11 64.952.938	7,11 60.421.337
Diğer	48,78 445.715.310	48,81 414.919.262
Toplam ödenmiş sermaye	100 913.750.000	100 850.000.000

Şirket'in sermayesi 913.750.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 850.000.000). Hisselerin nama yazılı 1.305.357 TL (31 Aralık 2016: 1.214.286 TL) tutarı A grubu ve 912.444.643 TL (31 Aralık 2016: 848.785.714 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.

23 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirket'in sermayesinin, mevcut 850.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak suretiyle 2016 yılı kar payından karşılanmak üzere 63.750.000 TL artırılarak 913.750.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. İlgili sermaye tutarı 10 Mayıs 2017 tarihinde tescil, 16 Mayıs 2017 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2017 ve 2016 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 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2016: 423.981 TL).

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yasal yedekler	46.188.875	36.305.282
Toplam	46.188.875	36.305.282

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 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Geçmiş yıl karları	1.872.724.737	1.589.596.928
Toplam	1.872.724.737	1.589.596.928

Kar dağıtımı

Şirketin 23 Mart 2017 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 2016 tarihli vergi beyannamesine baz olan kayıtlarında yer alan 155.171.857 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 7.758.593 TL 1. tertip kanuni yedek akçe, 2.125.000 TL 2. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmasına; dönem karından karşılanmak üzere 63.750.000 TL tutarında bedelsiz; 63.750.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)Kar dağıtımı (devamı)

Şirket'in 23 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2016 yılı karı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	7.758.593
Ortaklara kar payı	63.750.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	2.125.000
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	63.750.000
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	283.127.809
Toplam	420.511.402

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	187.644.068	45.000.000
Kira gelirleri	178.897.669	176.911.800
Konut satış gelirleri	41.674.317	156.964.797
Üst hakkı gelirleri	18.274.776	14.933.996
Aidat ve hizmet gelirleri	1.061.872	916.575
Diğer gelirler	264.289	467.796
Toplam gayrimenkul gelirleri	427.816.991	395.194.964
Banka mevduatı faiz gelirleri	8.209.727	8.449.466
Menkul kıymet alım-satım karı	3.620.655	877.144
Ters repo faiz gelirleri	11.145	11.284
Toplam borçlanma araçları gelirleri	11.841.527	9.337.894
Toplam hasılat	439.658.518	404.532.858

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	186.460.401	46.995.218
İşletme giderleri	35.051.239	17.553.295
Konut satış maliyetleri	30.913.903	137.410.941
Vergi resim ve harç giderleri	6.402.403	5.684.374
Sigorta giderleri	2.601.494	1.953.757
Diğer	394.434	131.208
Toplam	261.823.874	209.728.793

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Personel ücret ve giderleri	10.611.655	9.120.562
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	5.375.365	5.650.574
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.727.838	1.431.138
Şüpheli alacak karşılığı, net	1.251.360	560.761
Vergi, resim ve harç giderleri	179.407	177.997
Diğer	1.116.269	1.472.266
Toplam	20.261.894	18.413.298

Pazarlama satış dağıtım giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Reklam ve tanıtım giderleri	11.203.849	13.352.986
Danışmanlık giderleri	1.987.958	2.304.508
Satış ofisi giderleri	1.371.619	1.555.692
Diğer	996.196	1.492.335
Toplam	15.559.622	18.705.521

20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	10.611.655	9.120.562
Toplam	10.611.655	9.120.562

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Amortisman giderleri ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri	1.727.838	1.431.138
Toplam	1.727.838	1.431.138

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	203.738.363	363.976.922
Kur farkı geliri	2.577.853	12.281.546
Diğer gelirler	1.380.440	665.613
Toplam	207.696.656	376.924.081

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	--	(11.470.876)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı	(123.919.259)	(28.681.004)
Toplam	(123.919.259)	(40.151.880)

22. Finansman gelirleri/giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(21.977.088)	(44.346.825)
Kredi faiz giderleri	(29.043.919)	(30.259.031)
Diğer faiz giderleri	(5.615)	(132)
Türev işlem zararı	(555)	(14.245)
Toplam	(51.027.177)	(74.620.233)

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Finansman gelirleri		
Türev işlem karı	3.829.974	--
Toplam	3.829.974	--

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Dönem başındaki hisse senedi adedi	85.000.000.000	74.600.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	6.375.000.000	10.400.000.000
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	179.956.837	420.511.402
Pay başına kazanç	0,0020	0,0049
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0020	0,0049

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 91.375.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. 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.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Vadeli mevduat	59.381.733	124.178.302
Vadesiz mevduat	9.647.133	1.517.124
Ters repo işlemlerinden alacaklar	85.786	--
Diğer hazır değerler	209.350	69.949
Toplam	69.324.002	125.765.375

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 18.455.073 TL (31 Aralık 2016: 14.703.799 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 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2017				
Finansal borçlanmalar				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli		
T. İş Bankası A.Ş.	154.258.179	484.995.840		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri		
T. İş Bankası A.Ş.	28.700.640	41.250.185		
31 Aralık 2017				
Finansal kiralama borçları				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli		
İş Finansal Kiralama A.Ş.	696.316	--		
31 Aralık 2016				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	2.716.668	1.499.640	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	29.047	--	--	18.462
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	1.574	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.064	--	--	41.389
Cam Elyaf Sanayii AŞ	1.048	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	10.220	--	--	6.830
Çayırova Cam Sanayii A Ş	525	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	3.356
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	--	1.701.858	11.787
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	4.759	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	33.898
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	7.709	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	--	--	1.836.509	323.519
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	525	--	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	525	--	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	76.964	--	--	48.918
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	8.458	--	716	12.242
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	15.312
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	8.165	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	--	732
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	31.946	2.982
Şişecam Enerji A.Ş.	14.071	--	24.853	2.318
Şişecam Otomotiv A.Ş.	7.583	--	--	4.820
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	1.476
T İş Bankası A.Ş.	--	--	--	4.520
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	29.154
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	170.707	--	--	99.116
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	476	--
Diğer	--	--	153.834	--
	322.311	2.716.668	5.270.465	660.831

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2016		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	103.666.106	513.874.749
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	30.257.122	30.676.844
31 Aralık 2016		
Finansal kiralama borçları		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş.	10.915.156	696.326

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile türev işlemi gerçekleştirmiş olup, türev işleminden kaynaklanan 11 TL türev işlem reeskontu bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 566 TL). 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren dönemde kar veya zarar tablosunda 555 TL değerinde türev işlem zararı (31 Aralık 2016: 14.245 TL değerinde türev işlem zararı) bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2017					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4.697.393	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.140.440	23.200	167.620
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	--	--	3.557	--	--
Anadolu Cam Yenişehir Sanayi AŞ	--	--	3.557	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	226.069	--	4.459.401	44.861	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	--	--	5.335	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	421.575	8.583	62.011
Camiş Elektrik Üretim AŞ	--	--	5.335	--	--
Çayırova Cam Sanayii A Ş	--	--	5.335	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	4.400	--	4.400
İş Finansal Kiralama A.Ş.	970.792	--	9.242	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	476.498	3.356	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	21.196.063	--	2.041.168	12.319	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	410.860	--	21.459	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	21.826	--	51.805
İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	--	69.000.000	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	112.500	--	3.841.764	33.898	1.930
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	--	--	5.335	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	12.068	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	--	--	4.001	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	3.019.406	61.471	444.135
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	6.307	--	1.463.473	12.917	305.898
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	945.127	19.241	139.022
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	9.599	--	4.380.105	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	45.163	919	6.643
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	184.050	3.747	--
Şişecam Enerji A.Ş.	86.519	--	143.095	2.913	21.048
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	4.446	--	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	297.505	6.057	43.761
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	91.135	1.855	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	6.106.490	123.197	852.020
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.799.533	36.636	264.699
Trakya Polatlı Cam Sanayii AS	--	--	5.335	--	--
Trakya Yenişehir Cam Sanayii AŞ	--	--	5.335	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	8.220.872	72.908.603	2.645	134.660
	27.716.102	8.220.872	103.881.101	69.397.815	2.499.651

(*) 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 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2016					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4.587.613	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.912.439	34.296	--
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	--	--	1.334	--	--
Anadolu Cam Yenisehir Sanayi AŞ	--	--	1.334	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	180.481	--	4.150.839	58.607	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	--	--	1.334	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	647.911	11.666	--
Camiş Elektrik Üretim AŞ	--	--	1.334	--	--
Çayırova Cam Sanayii A Ş	--	--	1.334	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2.239.263	--	20.990	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	445.885	4.752	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	4.463.109	--	1.728.646	151.735	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	12.245	--	17.915	--	96.466
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	49.347	--	3.592
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	4.517.238	48.000	--
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	--	--	1.334	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	--	--	1.334	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	4.672.275	83.927	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	7.540	--	931.669	6.206	48.560
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	1.511.197	27.153	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	4.009.800	--	31.991
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	11.291	244	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	27.073	--	428.024	5.957	--
Şişecam Enerji A.Ş.	102.409	--	117.151	2.171	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	74.376	1.607	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	199.690	3.078	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	8.964.039	136.779	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	2.619.952	47.249	--
Trakya Polatlı Cam Sanayii AS	--	--	1.334	--	--
Trakya Yenisehir Cam Sanayii AŞ	--	--	1.334	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	8.460.750	72.698.324	3.509	14.033
	11.619.733	8.460.750	109.741.004	626.936	194.642

(*) 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.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 27.211.000 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 6.000.000 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup kırılımı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak-31 Aralık 2017	
	TRSISGY31915	TRSISGY61912
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.004.748	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.001.583	2.500.791
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.671.845	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.501.424	3.501.108
	27.179.600	6.001.899

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak-31 Aralık 2016	
	TRISISGY31915	TRISISGY61912
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.000.000	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.000.000	2.500.000
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.711.000	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.500.000	3.500.000
	27.211.000	6.000.000

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	5.012.527	4.705.887
Kıdem tazminatı karşılığı	538.465	454.561
	5.550.992	5.160.448

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2017							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	1.600.761	45.842.088	--	1.078.243	69.028.866	3.865.901	14.088.726
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.600.761	45.842.088	--	1.078.243	69.028.866	3.865.901	14.088.726
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	1.463.781	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	2.567.269	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2.567.269)	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2016							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	322.311	28.447.990	--	1.211.817	125.695.426	566	1.566.638
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	749.404	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	322.311	23.151.179	--	1.211.817	125.695.426	566	1.566.638
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	5.296.811	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.315.908	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.315.908)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket’e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket’in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

<u>Alacaklar</u>			
31 Aralık 2017	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	824.711	--	824.711
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	382.407	--	382.407
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	244.067	--	244.067
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	12.596	--	12.596
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.463.781	--	1.463.781
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.177.822	--	1.177.822

<u>Alacaklar</u>			
31 Aralık 2016	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.711.580	--	2.711.580
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.309.686	--	1.309.686
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.251.428	--	1.251.428
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	24.117	--	24.117
Toplam vadesi geçen alacaklar	5.296.811	--	5.296.811
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	4.209.872	--	4.209.872

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Garantörlük	--	--	2.239.730	2.239.730
Teminat mektupları	960.940	960.940	1.784.706	1.784.706
Nakit depozitolar	103.399	103.399	184.766	184.766
Senet	111.961	111.961	580	580
Blokaj mektupları	1.522	1.522	90	90
	1.177.822	1.177.822	4.209.872	4.209.872

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar. rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)**

31 Aralık 2017						
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	1.185.482.549	1.414.452.979	85.726.140	190.850.660	1.104.594.708	33.281.471
Ticari borçlar	53.537.218	53.537.218	53.537.218	--	--	--
Diğer borçlar	44.979.614	44.979.614	--	44.979.614	--	--
Toplam yükümlülük	1.283.999.381	1.512.969.811	139.263.358	235.830.274	1.104.594.708	33.281.471

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	3.865.901	--	--	--	--	--
Toplam	3.865.901					

31 Aralık 2016						
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	1.054.660.588	1.207.004.581	11.735.938	152.475.698	976.155.033	66.637.912
Ticari borçlar	34.198.753	34.198.753	34.198.753	--	--	--
Diğer borçlar	36.612.898	36.612.898	--	622.898	35.990.000	--
Toplam yükümlülük	1.125.472.239	1.277.816.232	45.934.691	153.098.596	1.012.145.033	66.637.912

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	566	--	--	--	--	--
Toplam	566					

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3)Piyasa riski yönetimi

b.3.1) 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 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL’ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155	5,0803
31 Aralık 2016	3,5192	3,7099	4,3189

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 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**b.3)Piyasa riski yönetimi (devamı)****b.3.1) 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	--	--	--
19b. 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 varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**b.3)Piyasa riski yönetimi (devamı)****b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)**

31 Aralık 2016			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	51.421.550	14.608.217	3.319
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	285.492	81.124	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
10. Ticari Borçlar	23.820	6.769	--
11. Finansal Yükümlülükler	43.005.271	9.661.788	2.426.886
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	759.837	110.493	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	43.788.928	9.779.050	2.526.886
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	213.300.111	52.941.177	7.275.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.573.624	853.275	962.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	219.873.735	53.794.452	8.237.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	263.662.663	63.573.502	10.764.386
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	(211.955.623)	(48.884.161)	(10.761.067)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a- 14-15-16a)	(204.907.654)	(48.001.517)	(9.698.567)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3)Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) 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 Aralık 2017		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
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
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.337.790)	3.337.790
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.337.790)	3.337.790
31 Aralık 2016		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(16.892.694)	16.892.694
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(16.892.694)	16.892.694
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.598.071)	3.598.071
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.598.071)	3.598.071

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre faizlerde ve fiyatlarda %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararında 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 496.413 TL azalış veya artış oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 692.063 TL azalış veya artış oluşmaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	--	--
Finansal Varlıklar		
Bankalardaki vadeli mevduat	59.381.733	124.178.302
Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	85.786	--
Finansal Yükümlülükler	547.257.424	396.278.593
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Yatırım fonları	13.793.590	1.496.689
Finansal Yükümlülükler	638.225.125	658.381.995

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Yoktur).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 546.561.108 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 546.561.108 TL'dir.

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2017					
<i>Finansal varlıklar</i>					
Nakit ve nakit benzerleri	69.324.002	13.793.590	--	83.117.592	5
Ticari alacaklar	62.067.357	--	--	62.067.357	8
İlişkili taraflardan alacaklar	1.600.761	--	--	1.600.761	24
Diğer finansal varlıklar	1.078.243	--	--	1.078.243	9
Türev Araçlar	--	3.865.901	--	3.865.901	6
<i>Finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	512.350.715	512.350.715	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	673.131.834	673.131.834	7
Ticari borçlar	--	--	44.171.515	44.171.515	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	9.365.703	9.365.703	24
Diğer borçlar	--	--	44.979.614	44.979.614	9
31 Aralık 2016					
<i>Finansal varlıklar</i>					
Nakit ve nakit benzerleri	125.765.375	1.496.689	--	127.262.064	5
Ticari alacaklar	28.447.990	--	--	28.447.990	8
İlişkili taraflardan alacaklar	322.311	--	--	322.311	24
Diğer finansal varlıklar	1.211.817	--	--	1.211.817	9
<i>Finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	425.508.251	425.508.251	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	629.152.337	629.152.337	7
Ticari borçlar	--	--	28.928.288	28.928.288	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	5.270.465	5.270.465	24
Diğer borçlar	--	--	36.612.898	36.612.898	9

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

Üçüncü seviye: Varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

	31 Aralık 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.834.870.889	--	3.834.870.889	--
Maddi duran varlıklar	31.005.753	--	31.005.753	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	13.793.590	13.793.590	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	3.865.901	--	3.865.901	--
	3.883.536.133	13.793.590	3.869.742.543	

	31 Aralık 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.714.668.994	--	3.714.668.994	--
Maddi duran varlıklar	28.559.331	--	28.559.331	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	1.496.689	1.496.689	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	566	--	566	--
	3.744.725.580	1.496.689	3.743.228.891	--

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 26 Ocak 2018 tarihinde 179 gün vadeli, 50.000.000 TL tutarında finansman bonosu ihraç etmiştir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen bononun vadesi 24 Temmuz 2018'dir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	83.117.592	156.032.365
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.936.135.877	4.521.787.358
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.527.108	1.563.593
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		290.166.679	207.636.878
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.311.947.256	4.887.020.194
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.184.786.233	1.043.049.106
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	3.604.088	12.324.486
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	696.316	11.611.482
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.280.576.987	3.161.345.656
Diğer kaynaklar		842.283.632	658.689.464
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.311.947.256	4.887.020.194
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
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)	69.028.866	125.695.426
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)	47.577.917	43.650.487
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	2.527.108	1.563.593
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	18.455.073	14.703.799
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	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	--	--

(*) 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 işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

			31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	Asgari / Azami oran
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme			
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)	93%	93%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	3%	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	37%	34%	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)	1%	3%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami %10