

# **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

30 Nisan 2018

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

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

**İçindekiler**

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

## Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

### Giriş

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

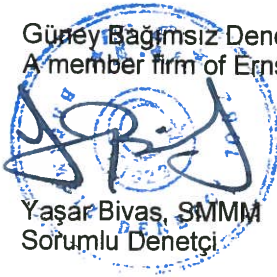
### Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

### Sonuç

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

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



Yaşar Bivas, SMMM  
Sorumlu Denetçi

30 Nisan 2018  
İstanbul, Türkiye

## **İÇİNDEKİLER**

## **Sayfa**

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 Tarihi İtibarıyla

### Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 Tarihi İtibarıyla

## Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

|                                                                                              |        | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                              | Notlar | 31 Mart 2018                    | 31 Aralık 2017                   |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                             |        |                                 |                                  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |        | <b>1.004.270.440</b>            | <b>873.322.937</b>               |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                             | 7      | 267.868.039                     | 169.179.394                      |
| İlişkili taraflara finansal borçlar                                                          | 23     | 160.190.029                     | 154.258.179                      |
| İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar                                                  |        | 107.678.010                     | 14.921.215                       |
| Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları                              | 7      | --                              | 696.316                          |
| İlişkili taraflara finansal kiralama borçları                                                | 23     | --                              | 696.316                          |
| Ticari borçlar                                                                               | 8      | 38.928.644                      | 53.537.218                       |
| İlişkili taraflara ticari borçlar                                                            | 23     | 4.782.149                       | 9.365.703                        |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                    | 8      | 34.146.495                      | 44.171.515                       |
| Diğer borçlar                                                                                | 9      | 47.285.815                      | 44.979.614                       |
| Ertelenmiş gelirler                                                                          | 16     | 639.266.389                     | 597.513.536                      |
| İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler                                                     | 23     | 400.165                         | 493.827                          |
| İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                             |        | 638.866.224                     | 597.019.709                      |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                      |        | 7.736.839                       | 3.921.968                        |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                           | 15     | 495.133                         | 317.880                          |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                                | 14     | 7.241.706                       | 3.604.088                        |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                              | 16     | 3.184.714                       | 3.494.891                        |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |        | <b>1.248.315.670</b>            | <b>1.158.047.332</b>             |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                     | 7      | 1.074.278.334                   | 1.015.606.839                    |
| İlişkili taraflara finansal borçlar                                                          | 23     | 483.174.317                     | 518.177.339                      |
| İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar                                                  |        | 591.104.017                     | 497.429.500                      |
| Ertelenmiş gelirler                                                                          | 16     | 172.381.655                     | 140.667.466                      |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                      |        | 1.655.681                       | 1.773.027                        |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                           | 15     | 1.655.681                       | 1.773.027                        |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                           |        | <b>3.227.951.008</b>            | <b>3.280.576.987</b>             |
| Ödenmiş sermaye                                                                              | 17     | 913.750.000                     | 913.750.000                      |
| Sermaye düzeltme farkları                                                                    | 17     | 240.146.090                     | 240.146.090                      |
| Pay ihraç primleri                                                                           | 17     | 423.981                         | 423.981                          |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |        | 27.386.467                      | 27.386.467                       |
| Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları                                      |        | 27.610.009                      | 27.610.009                       |
| Diğer kazanç/kayıplar                                                                        |        | (223.542)                       | (223.542)                        |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                          | 17     | 59.561.684                      | 46.188.875                       |
| Geçmiş yıllar karları                                                                        | 17     | 1.970.777.515                   | 1.872.724.737                    |
| Net dönem karı                                                                               |        | 15.905.271                      | 179.956.837                      |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                      |        | <b>5.480.537.118</b>            | <b>5.311.947.256</b>             |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

|                                                               | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
|                                                               | 1 Ocak-<br>31 Mart 2018         | 1 Ocak-<br>31 Mart 2017           |
| Not                                                           |                                 |                                   |
| <b>Dönem karı</b>                                             | <b>15.905.271</b>               | <b>20.625.423</b>                 |
| <b>Diğer kapsamlı gelirler</b>                                |                                 |                                   |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>       |                                 |                                   |
| Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları       | --                              | --                                |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları | --                              | --                                |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                                   | --                              | --                                |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                  | <b>15.905.271</b>               | <b>20.625.423</b>                 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Öz kaynaklar 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 | Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları                                      |                                                         | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı/ (zararı) | Öz kaynaklar         |
|                                                 |           |                    |                           |                    | Diğer kayıplar/ kazançlar                                                                    | Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları |                                     |                       |                          |                      |
| <b>1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>  |           | <b>850.000.000</b> | <b>240.146.090</b>        | <b>423.981</b>     | <b>135.339</b>                                                                               | <b>24.226.634</b>                                       | <b>36.305.282</b>                   | <b>1.589.596.928</b>  | <b>420.511.402</b>       | <b>3.161.345.656</b> |
| Transferler                                     |           | --                 | --                        | --                 | --                                                                                           | --                                                      | 9.883.593                           | 410.627.809           | (420.511.402)            | --                   |
| Toplam kapsamlı gelir                           |           | --                 | --                        | --                 | --                                                                                           | --                                                      | --                                  | --                    | 20.625.423               | 20.625.423           |
| Sermaye artırımını                              |           | --                 | --                        | --                 | --                                                                                           | --                                                      | --                                  | --                    | --                       | --                   |
| Temettüleri                                     |           | --                 | --                        | --                 | --                                                                                           | --                                                      | --                                  | (63.750.000)          | --                       | (63.750.000)         |
|                                                 |           |                    |                           |                    |                                                                                              |                                                         |                                     |                       |                          | --                   |
| <b>31 Mart 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>17</b> | <b>850.000.000</b> | <b>240.146.090</b>        | <b>423.981</b>     | <b>135.339</b>                                                                               | <b>24.226.634</b>                                       | <b>46.188.875</b>                   | <b>1.936.474.737</b>  | <b>20.625.423</b>        | <b>3.118.221.079</b> |
| <b>1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>  |           | <b>913.750.000</b> | <b>240.146.090</b>        | <b>423.981</b>     | <b>(223.542)</b>                                                                             | <b>27.610.009</b>                                       | <b>46.188.875</b>                   | <b>1.872.724.737</b>  | <b>179.956.837</b>       | <b>3.280.576.987</b> |
| Transferler                                     |           | --                 | --                        | --                 | --                                                                                           | --                                                      | 13.372.809                          | 166.584.028           | (179.956.837)            | --                   |
| Toplam kapsamlı gelir                           |           | --                 | --                        | --                 | --                                                                                           | --                                                      | --                                  | --                    | 15.905.271               | 15.905.271           |
| Temettüleri                                     |           | --                 | --                        | --                 | --                                                                                           | --                                                      | --                                  | (68.531.250)          | --                       | (68.531.250)         |
| <b>31 Mart 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>17</b> | <b>913.750.000</b> | <b>240.146.090</b>        | <b>423.981</b>     | <b>(223.542)</b>                                                                             | <b>27.610.009</b>                                       | <b>59.561.684</b>                   | <b>1.970.777.515</b>  | <b>15.905.271</b>        | <b>3.227.951.008</b> |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

### **31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

#### **1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi’nin, tüm aktif ve pasiflerinin, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket’in ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi (“İş Bankası”)’dır. 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 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 78’dir (31 Aralık 2017: 78).

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

#### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

###### Uygunluk beyanı

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

Şirket’in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Nisan 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

###### Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Geçerli ve raporlama para birimi

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

#### Ölçüm esasları

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

#### Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

#### Yabancı para işlemleri

Şirket’in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyeleyerinden 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 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar**

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

### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

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

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

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

#### **i) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

##### **TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

###### TFRS 9 Finansal Araçlar

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

###### TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

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

###### TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK’nın 19 Aralık 2017’de 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 yükümlülüklerini ilk muhasebeleştiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

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

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

#### TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

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

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

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

### **31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

##### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

##### **TFRS 16 Kiralama İşlemleri**

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

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

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

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

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

#### Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

##### UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar 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.

##### 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 değerlendirmediklerini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini

ele almaktadır.

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

###### UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17’yi 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. UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

###### Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

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

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

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

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

###### Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

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

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

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

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

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

### **31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

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

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

### **2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları**

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

### **2.6 Muhasebe tahminleri**

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

|        | Sahiplik oranı<br>(%) | 31 Mart 2018     | Sahiplik oranı<br>(%) | 31 Aralık 2017   |
|--------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Kanyon | 50                    | 2.830.473        | 50                    | 2.527.108        |
|        |                       | <b>2.830.473</b> |                       | <b>2.527.108</b> |

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

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

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

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

#### 4. Bölümlere göre raporlama

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.

|                            |               |               |           |           |               |                |           |               |           |           |               |           |                  |           |                    |                    |
|----------------------------|---------------|---------------|-----------|-----------|---------------|----------------|-----------|---------------|-----------|-----------|---------------|-----------|------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>Sermaye yatırımları</b> | <b>17.820</b> | <b>20.248</b> | <b>--</b> | <b>--</b> | <b>60.000</b> | <b>292.119</b> | <b>--</b> | <b>31.102</b> | <b>--</b> | <b>--</b> | <b>12.160</b> | <b>--</b> | <b>3.947.156</b> | <b>--</b> | <b>100.094.155</b> | <b>104.474.760</b> |
|----------------------------|---------------|---------------|-----------|-----------|---------------|----------------|-----------|---------------|-----------|-----------|---------------|-----------|------------------|-----------|--------------------|--------------------|

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

##### Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

| <b>Hasılat</b>                            | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2018</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2017</b> |
|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Bölüm gelirleri                           | 59.247.599                      | 57.460.636                      |
| Dağıtılamayan gelirler                    | 1.358.423                       | 4.065.419                       |
| <b>Toplam hasılat</b>                     | <b>60.606.022</b>               | <b>61.526.055</b>               |
| <b>Satışların maliyeti</b>                | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2018</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2017</b> |
| Bölüm giderleri                           | (21.152.808)                    | (14.475.800)                    |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b>         | <b>(21.152.808)</b>             | <b>(14.475.800)</b>             |
| <b>Varlıklar</b>                          | <b>31 Mart 2018</b>             | <b>31 Aralık 2017</b>           |
| Bölüm varlıkları                          | 5.036.262.621                   | 4.936.135.877                   |
| Diğer varlıklar                           | 82.801.583                      | 63.668.118                      |
| Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar | 361.472.914                     | 312.143.261                     |
| <b>Toplam varlıklar</b>                   | <b>5.480.537.118</b>            | <b>5.311.947.256</b>            |
| <b>Yükümlülükler</b>                      | <b>31 Mart 2018</b>             | <b>31 Aralık 2017</b>           |
| Bölüm yükümlülükleri                      | 2.195.907.775                   | 1.980.687.674                   |
| Diğer yükümlülükler                       | 56.678.335                      | 50.682.595                      |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>               | <b>2.252.586.110</b>            | <b>2.031.370.269</b>            |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 5. Nakit ve nakit benzerleri

|                                                                                   | 31 Mart 2018          | 31 Aralık 2017       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Vadesiz mevduat                                                                   | 7.084.350             | 9.647.133            |
| Vadeli mevduat                                                                    | 112.115.895           | 59.381.733           |
| Yatırım fonları                                                                   | 4.129.672             | 13.793.590           |
| Ters repo işlemlerinden alacaklar                                                 | 2.834                 | 85.786               |
| Diğer hazır değerler                                                              | 682.809               | 209.350              |
|                                                                                   | <b>124.015.560</b>    | <b>83.117.592</b>    |
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları                      | (775.461)             | (692.474)            |
| <b>Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>123.240.099</b>    | <b>82.425.118</b>    |
| <u>Vadeli Mevduat:</u>                                                            | <b>31 Mart 2018</b>   |                      |
| <u>Para cinsi</u>                                                                 | <u>Faiz oranı</u>     | <u>Vade</u>          |
| ABD Doları                                                                        | 2,65%                 | Nisan 2018           |
| Avro                                                                              | 1,10%                 | Haziran 2018         |
| TL                                                                                | 11,20%-14,20%         | Nisan 2018           |
|                                                                                   |                       | <b>112.115.895</b>   |
|                                                                                   | <b>31 Mart 2018</b>   |                      |
|                                                                                   | Maliyet               | Gerçeğe Uygun Değeri |
| Yatırım fonları                                                                   | 4.043.139             | 4.129.672            |
|                                                                                   | <b>4.043.139</b>      | <b>4.129.672</b>     |
| <u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>                                          | <b>31 Mart 2018</b>   |                      |
| <u>Para cinsi</u>                                                                 | <u>Faiz oranı</u>     | <u>Vade</u>          |
| TL                                                                                | 11,40                 | Nisan 2018           |
|                                                                                   |                       | 2.834                |
| <u>Vadeli Mevduat:</u>                                                            | <b>31 Aralık 2017</b> |                      |
| <u>Para cinsi</u>                                                                 | <u>Faiz oranı</u>     | <u>Vade</u>          |
| ABD Doları                                                                        | %2,65                 | Nisan 2018           |
| Avro                                                                              | %1,10                 | Haziran 2018         |
| TL                                                                                | %11,20                | Ocak 2018            |
|                                                                                   |                       | <b>59.381.733</b>    |
|                                                                                   | <b>31 Aralık 2017</b> |                      |
|                                                                                   | Maliyet               | Gerçeğe Uygun Değeri |
| Yatırım fonları                                                                   | 13.370.079            | 13.793.590           |
|                                                                                   | <b>13.370.079</b>     | <b>13.793.590</b>    |
| <u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>                                          | <b>31 Aralık 2017</b> |                      |
| <u>Para cinsi</u>                                                                 | <u>Faiz oranı</u>     | <u>Vade</u>          |
| TL                                                                                | 11,68                 | Ocak 2018            |
|                                                                                   |                       | 85.786               |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

|                                      | 31 Mart 2018      | 31 Aralık 2017   |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| Alım satım amaçlı finansal varlıklar |                   |                  |
| Türev araçlar                        | 11.593.255        | 3.865.901        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>11.593.255</b> | <b>3.865.901</b> |

#### 7. Finansal borçlanmalar

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

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

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

|                                                             | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</b>              |              |                |
| Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı | --           | 696.316        |
| <b>Toplam</b>                                               | <b>--</b>    | <b>696.316</b> |

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

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

Şirket Tuzla arsasının alımı için 29 Ocak 2016 tarihinde İş Bankası'ndan 150.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredinin ilk iki yılı anapara ödemesiz toplam beş yıl vadeli olup, faiz oranı %14,50 + BSMV'dir. Bu kapsamda kullanılan kredi için ilgili arsa üzerinde İş Bankası lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 150.000.000 TL kredinin 21.428.571 TL'si geri ödenmiş olup 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 128.571.429 TL'dir.

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

| 31 Mart 2018 |                                 |                 |                 |                    |
|--------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| ISIN CODE    | İhraç edilen nominal tutar (TL) | İhraç tarihi    | İtfa tarihi     | Kayıtlı değer      |
| TRISGYE1915  | 87.000.000                      | 11 Ekim 2016    | 10 Ekim 2019    | 89.888.479         |
| TRISGY61912  | 100.000.000                     | 29 Haziran 2016 | 28 Haziran 2019 | 99.989.135         |
| TRISGY31915  | 213.000.000                     | 5 Nisan 2016    | 29 Mart 2019    | 212.976.858        |
| TRISGY32111  | 100.000.000                     | 23 Mart 2018    | 23 Mart 2021    | 100.119.316        |
|              |                                 |                 |                 | <b>502.973.788</b> |

| 31 Aralık 2017 |                                 |                 |                 |                    |
|----------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| ISIN CODE      | İhraç edilen nominal tutar (TL) | İhraç tarihi    | İtfa tarihi     | Kayıtlı değer      |
| TRISGYE1915    | 87.000.000                      | 11 Ekim 2016    | 10 Ekim 2019    | 89.734.143         |
| TRISGY61912    | 100.000.000                     | 29 Haziran 2016 | 28 Haziran 2019 | 100.031.654        |
| TRISGY31915    | 213.000.000                     | 5 Nisan 2016    | 29 Mart 2019    | 213.067.422        |
|                |                                 |                 |                 | <b>402.833.219</b> |

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla çıkarılmış bonoların detayı aşağıdaki gibidir:

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

Bu limit kapsamında Şirket, 23 Mart 2018 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 3 yıl vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Ek olarak, 24 Ocak 2018 ve 06 Mart 2018 tarihlerinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aralığı ile nitelikli yatırımlara satışa sunulan iki adet 50.000.000 TL nominal değerli, 6 ay vadeli iskontolu bono ihraç etmiştir. Söz konusu ihraçlar ile birlikte 400.000.000 TL'lik onaylı ihraç limiti kapsamında , toplamda 200.000.000 TL tutarında borçlanma ihracı gerçekleştirilmiştir.

#### 8. Ticari alacaklar ve borçlar

##### Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ticari alacakların 1.889.477 TL (31 Aralık 2017: 2.567.268 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

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

##### Uzun vadeli ticari alacaklar

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 9. Diğer alacaklar ve borçlar

|                                 | 31 Mart 2018   | 31 Aralık 2017   |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Diğer kısa vadeli alacaklar (*) | 959.147        | 1.078.243        |
|                                 | <b>959.147</b> | <b>1.078.243</b> |

|                                    | 31 Mart 2018      | 31 Aralık 2017    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u> |                   |                   |
| Alınan depozito ve teminatlar      | 11.295.815        | 8.989.614         |
| Diğer kısa vadeli borçlar (**)     | 35.990.000        | 35.990.000        |
|                                    | <b>47.285.815</b> | <b>44.979.614</b> |

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

(\*\*) 31 Aralık 2017 tarihinde, diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL diğer kısa vadeli borçlar hesabına taşınmıştır. Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatтан gerçekleştirilmiştir.

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

|                                                        | 31 Mart 2018         | 31 Aralık 2017       |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller                | 3.385.543.605        | 3.381.163.000        |
| Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller | 472.713.683          | 453.707.889          |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>3.858.257.288</b> | <b>3.834.870.889</b> |

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

|                                                      | 1 Ocak 2018<br>açılış bakiyesi | Alımlar           | Çıkışlar | Gerçeğe<br>uygun değer<br>farkı | 31 Mart 2018<br>kapanış<br>bakiyesi |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>       |                                |                   |          |                                 |                                     |
| Ankara İş Kule Binası                                | 135.420.000                    | 17.820            | --       | --                              | 135.437.820                         |
| Marmarapark                                          | 162.020.000                    | --                | --       | --                              | 162.020.000                         |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi                       | 869.905.000                    | 20.248            | --       | --                              | 869.925.248                         |
| İş Bankası Ankara Merkez Binası                      | 47.755.000                     | 60.000            | --       | --                              | 47.815.000                          |
| Ege Perla AVM                                        | 245.050.000                    | 3.947.156         | --       | --                              | 248.997.156                         |
| Kapadokya Lodge Otel                                 | 25.388.000                     | 31.102            | --       | --                              | 25.419.102                          |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi                         | 13.030.000                     | --                | --       | --                              | 13.030.000                          |
| Maslak Binası                                        | 107.635.000                    | --                | --       | --                              | 107.635.000                         |
| Ofis Lamartine                                       | 50.543.000                     | --                | --       | --                              | 50.543.000                          |
| Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi                          | 2.600.000                      | --                | --       | --                              | 2.600.000                           |
| Kanyon Alışveriş Merkezi                             | 510.090.000                    | 292.119           | --       | --                              | 510.382.119                         |
| Tuzla Karma Proje                                    | 270.382.000                    | --                | --       | --                              | 270.382.000                         |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi         | 941.345.000                    | 12.160            | --       | --                              | 941.357.160                         |
|                                                      | <b>3.381.163.000</b>           | <b>4.380.605</b>  | --       | --                              | <b>3.385.543.605</b>                |
| <b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b> |                                |                   |          |                                 |                                     |
| İstanbul Finans Merkezi Arsası                       | 191.917.000                    | 2.892.811         | --       | --                              | 194.809.811                         |
| Kartal Projesi                                       | 214.212.972                    | 15.867.362        | --       | --                              | 230.080.334                         |
| Levent Arsası                                        | 4.267.916                      | --                | --       | --                              | 4.267.916                           |
| Üsküdar Arsası                                       | 43.310.000                     | 245.622           | --       | --                              | 43.555.622                          |
|                                                      | <b>453.707.888</b>             | <b>19.005.795</b> | --       | --                              | <b>472.713.683</b>                  |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>3.834.870.888</b>           | <b>23.386.400</b> | --       | --                              | <b>3.858.257.288</b>                |

Şirket'in 31 Mart 2018 tarihindeki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız değerleme şirketi tarafından 2017 yılının Kasım ve Aralık aylarında, 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                                                                  |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>       |                                                   |                                                                       |
| 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                     |
| <b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b> |                                                   |                                                                       |
| İstanbul Finans Merkezi Arsası                       | Maliyet oluşumları analizi                        | Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi                     |
| Kartal Projesi                                       | Emsal karşılaştırma                               | Emsal karşılaştırma                                                   |
| Levent Arsası                                        | Emlak vergisine esas rayiç değer                  | Emlak vergisine esas rayiç değer                                      |
| Üsküdar Arsası                                       | Emsal karşılaştırma                               | Emsal karşılaştırma                                                   |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

|                                                      | 1 Ocak 2017<br>açılış<br>bakiyesi | Alımlar            | Çıkışlar             | Gerçeğe<br>uygun değer<br>farkı | 31 Aralık<br>2017 kapanış<br>bakiyesi |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>       |                                   |                    |                      |                                 |                                       |
| 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                           |
|                                                      | <b>3.373.120.000</b>              | <b>122.967.095</b> | <b>(183.645.000)</b> | <b>68.720.905</b>               | <b>3.381.163.000</b>                  |
| <b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b> |                                   |                    |                      |                                 |                                       |
| 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                            |
|                                                      | <b>341.548.994</b>                | <b>101.060.697</b> | <b>--</b>            | <b>11.098.198</b>               | <b>453.707.889</b>                    |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>3.714.668.994</b>              | <b>224.027.792</b> | <b>(183.645.000)</b> | <b>79.819.103</b>               | <b>3.834.870.889</b>                  |

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

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

31 Mart 2018 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 47.285.348 TL (31 Mart 2017: 44.044.730 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 15.748.637 TL'dir (31 Mart 2017: 14.475.800 TL).

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 11. Stoklar

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

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

(\*) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak ilçesinde toplam 18.392 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanmıştır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla toplam 153 adet taşınmazın teslimi yapılmış olup bu proje kapsamında alınan sipariş avansı bakiyesi 2.576.898 TL'dir.

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

(\*\*\*) Şirket, 2016 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İnİstanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 2.463 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 539.591.830 TL'dir (31 Aralık 2017: 499.460.375 TL) (Not 16). Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklamıştır. 31 Mart 2018 tarihine kadar toplam 96.220.453 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2017: 86.973.967).

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 12. Maddi duran varlıklar

|                                                  | Binalar (*)       | Makine ve Ekipman | Taşıtlar  | Demirbaşlar      | Toplam            |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|------------------|-------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                            |                   |                   |           |                  |                   |
| 1 Ocak 2018 açılış bakiyesi                      | 32.189.207        | 85.950            | --        | 3.203.697        | 35.478.854        |
| Alımlar                                          | --                | --                | --        | 30.128           | 30.128            |
| Çıkışlar                                         | --                | --                | --        | --               | --                |
| Gerçeğe uygun değer farkı                        | --                | --                | --        | --               | --                |
| <b>31 Mart 2018 kapanış bakiyesi</b>             | <b>32.189.207</b> | <b>85.950</b>     | <b>--</b> | <b>3.233.825</b> | <b>35.508.982</b> |
| <b>Birikmiş amortismanlar</b>                    |                   |                   |           |                  |                   |
| 1 Ocak 2018 açılış bakiyesi                      | 1.892.431         | 85.950            | --        | 2.494.721        | 4.473.102         |
| Dönem gideri                                     | 251.478           | -                 | --        | 86.234           | 337.712           |
| Çıkışlar                                         | --                | -                 | --        | --               | --                |
| <b>31 Mart 2018 kapanış bakiyesi</b>             | <b>2.143.909</b>  | <b>85.950</b>     | <b>--</b> | <b>2.580.955</b> | <b>4.810.814</b>  |
| <b>1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri</b>  | <b>30.296.776</b> | <b>--</b>         | <b>--</b> | <b>708.976</b>   | <b>31.005.752</b> |
| <b>31 Mart 2018 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>30.045.298</b> | <b>--</b>         | <b>--</b> | <b>652.870</b>   | <b>30.698.168</b> |

|                                                    | Binalar (*)       | Makine ve Ekipman | Taşıtlar  | Demirbaşlar      | Toplam            |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|------------------|-------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                              |                   |                   |           |                  |                   |
| 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         |
| <b>31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi</b>             | <b>32.189.207</b> | <b>85.950</b>     | <b>--</b> | <b>3.203.698</b> | <b>35.478.855</b> |
| <b>Birikmiş amortismanlar</b>                      |                   |                   |           |                  |                   |
| 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)          |
| <b>31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi</b>             | <b>1.892.431</b>  | <b>85.950</b>     | <b>--</b> | <b>2.494.721</b> | <b>4.473.102</b>  |
| <b>1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri</b>    | <b>27.880.000</b> | <b>--</b>         | <b>--</b> | <b>679.331</b>   | <b>28.559.331</b> |
| <b>31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>30.296.776</b> | <b>--</b>         | <b>--</b> | <b>708.977</b>   | <b>31.005.753</b> |

(\*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 30.045.298 TL'lik değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirketin kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. Katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşı'da T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2017: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kullanılan 2.224.130 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

|                                                    | Bilgisayar Programları | Toplam           |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------|
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>                       |                        |                  |
| 1 Ocak 2017 açılış bakiyesi                        | 3.397.414              | 3.397.414        |
| Alımlar                                            | 230.567                | 230.567          |
| <b>31 Mart 2018 kapanış bakiyesi</b>               | <b>3.627.981</b>       | <b>3.627.981</b> |
| <b><u>Birikmiş itfa payları</u></b>                |                        |                  |
| 1 Ocak 2017 açılış bakiyesi                        | 2.549.706              | 2.549.706        |
| Dönem gideri                                       | 133.869                | 133.869          |
| <b>31 Mart 2018 kapanış bakiyesi</b>               | <b>2.683.575</b>       | <b>2.683.575</b> |
| <b>1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri</b>    | <b>847.708</b>         | <b>847.708</b>   |
| <b>31 Mart 2018 itibarıyla net defter değeri</b>   | <b>944.406</b>         | <b>944.406</b>   |
|                                                    |                        |                  |
|                                                    | Bilgisayar Programları | Toplam           |
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>                       |                        |                  |
| 1 Ocak 2017 açılış bakiyesi                        | 2.668.527              | 2.668.527        |
| Alımlar                                            | 728.887                | 728.887          |
| <b>31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi</b>             | <b>3.397.414</b>       | <b>3.397.414</b> |
| <b><u>Birikmiş itfa payları</u></b>                |                        |                  |
| 1 Ocak 2017 açılış bakiyesi                        | 2.195.277              | 2.195.277        |
| Dönem gideri                                       | 354.431                | 354.431          |
| <b>31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi</b>             | <b>2.549.708</b>       | <b>2.549.708</b> |
| <b>1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri</b>    | <b>473.250</b>         | <b>473.250</b>   |
| <b>31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>847.706</b>         | <b>847.706</b>   |

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

|                       | 31 Mart 2018     | 31 Aralık 2017   |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Borç karşılıkları (*) | 7.241.706        | 3.604.088        |
| <b>Toplam</b>         | <b>7.241.706</b> | <b>3.604.088</b> |

|                        | 31 Mart 2018       | 31 Aralık 2017     |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Alınan teminatlar (**) | 207.590.614        | 190.095.828        |
| <b>Toplam</b>          | <b>207.590.614</b> | <b>190.095.828</b> |

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

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

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

|                                                                                                                            | 31 Mart 2018         | 31 Aralık 2017       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)                                                                    | 1.240.501.689        | 1.216.433.473        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                       | --                   | --                   |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**) | 214.167.250          | 213.454.488          |
| D. Diğer verilen TRİ'ler                                                                                                   | --                   | --                   |
| - Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                                                                   | --                   | --                   |
| - B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                   | --                   | --                   |
| - C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                                     | --                   | --                   |
| <b>Toplam</b>                                                                                                              | <b>1.454.668.939</b> | <b>1.429.887.961</b> |

(\*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 18.451.289 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (136.000.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

##### Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

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

#### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

|                                 | 31 Mart 2018   | 31 Aralık 2017 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kullanılmamış izin karşılıkları | 495.133        | 317.880        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>495.133</b> | <b>317.880</b> |

|                           | 31 Mart 2018     | 31 Aralık 2017   |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 1.655.681        | 1.773.027        |
| <b>Toplam</b>             | <b>1.655.681</b> | <b>1.773.027</b> |

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

| <i>Peşin ödenmiş giderler</i>                               | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| İş avansları (*)                                            | 75.482.431          | 72.337.849            |
| Gelecek aylara ait giderler                                 | 787.525             | 520.941               |
| İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 23)(**) | 1.949.146           | 2.472.998             |
| <b>Toplam</b>                                               | <b>78.219.102</b>   | <b>75.331.788</b>     |

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

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

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

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

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

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

(\*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Devreden KDV tutarı Şirket'in kısa vadede kullanamayacağı projeksiyonuna istinaden uzun vadeye sınıflanmıştır.

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

| Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli | 31 Mart 2018       | 31 Aralık 2017     |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Alınan sipariş avansları (**)    | 172.381.655        | 140.667.466        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>172.381.655</b> | <b>140.667.466</b> |

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

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

#### 17. Özkaynaklar

##### Ödenmiş Sermaye

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

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

Şirket'in sermayesi 913.750.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 913.750.000). Hisselerin nama yazılı 1.305.357 TL (31 Aralık 2017: 1.305.357 TL) tutarı A grubu ve 912.444.643 TL (31 Aralık 2017: 912.444.643 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların tamamına T. İş Bankası A.Ş. sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

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

Bedelsiz sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için 10.04.2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, başvuruya ilişkin Kurul onayı beklenmektedir.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 17. Özkaynaklar (devamı)

##### Sermaye düzeltmesi farkları

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

##### Hisse senedi ihraç primleri

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

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

|                | 31 Mart 2018      | 31 Aralık 2017    |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Yasal yedekler | 59.561.684        | 46.188.875        |
| <b>Toplam</b>  | <b>59.561.684</b> | <b>46.188.875</b> |

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

##### Geçmiş Yıllar Karları

|                    | 31 Mart 2018         | 31 Aralık 2017       |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Geçmiş yıl karları | 1.970.777.515        | 1.872.724.737        |
| <b>Toplam</b>      | <b>1.970.777.515</b> | <b>1.872.724.737</b> |

##### Kar dağıtımı

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 17. Özkaynaklar (devamı)

##### Kar dağıtımı (devamı)

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

|                                            | <b>Tutar</b>       |
|--------------------------------------------|--------------------|
| 1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 | 11.088.434         |
| Ortaklara kar payı                         | 68.531.250         |
| 2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)    | 2.284.375          |
| Geçmiş yıllar karlarına aktarılan          | 98.052.778         |
| <b>Toplam</b>                              | <b>179.956.837</b> |

#### 18. Hasılat ve satışların maliyeti

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

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

#### 19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

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

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

#### 20. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

|                                           | 1 Ocak-<br>31 Mart 2018 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2017 |
|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b> |                         |                         |
| Kur farkı geliri                          | 1.205.469               | 421.493                 |
| Diğer gelirler                            | 411.011                 | 111.398                 |
| <b>Toplam</b>                             | <b>1.616.480</b>        | <b>532.891</b>          |

#### 21. Finansman gelirleri/giderleri

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

|                            | 1 Ocak-<br>31 Mart 2018 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2017 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Finansman gelirleri</b> |                         |                         |
| Türev işlem karı           | 7.740.928               | --                      |
| <b>Toplam</b>              | <b>7.740.928</b>        | <b>--</b>               |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 21. Finansman gelirleri/giderleri (devamı)

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

#### 22. Pay başına kazanç

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 91.375.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

#### 23. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

| T. İş Bankası'ndaki bakiyeler     | 31 Mart 2018       | 31 Aralık 2017    |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Vadesiz mevduat                   | 7.050.988          | 9.647.133         |
| Vadeli mevduat                    | 112.115.895        | 59.381.733        |
| Diğer hazır değerler              | 682.809            | 209.350           |
| Ters repo işlemlerinden alacaklar | 2.834              | 85.786            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>119.852.526</b> | <b>69.324.002</b> |

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

| 31 Aralık 2017                        |                                 |                                       |                               |                     |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler    | Ticari Alacaklar<br>Kısa vadeli | Peşin Ödenmiş<br>Giderler Kısa vadeli | Ticari Borçlar Kısa<br>vadeli | Ertelenmiş Gelirler |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.      | 3.931                           | 2.472.998                             | 1.374.868                     | --                  |
| Anadolu Cam Sanayii A.Ş.              | --                              | --                                    | --                            | 14.213              |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.          | --                              | --                                    | 30                            | --                  |
| Cam Elyaf Sanayii AŞ                  | 525                             | --                                    | --                            | --                  |
| Camiş Madencilik A.Ş.                 | --                              | --                                    | --                            | 5.258               |
| Çayırova Cam Sanayii A Ş              | 525                             | --                                    | --                            | --                  |
| İş Faktoring A.Ş.                     | 195                             | --                                    | --                            | --                  |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. | 498.474                         | --                                    | 2.650.186                     | --                  |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.      | --                              | --                                    | 15.116                        | --                  |
| İş Finansal Kiralama A.Ş.             | --                              | --                                    | 38.818                        | --                  |
| İş Portföy Yönetimi A.Ş.              | --                              | --                                    | 9.543                         | --                  |
| Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.    | 977.793                         | --                                    | 5.036.048                     | 298.773             |
| Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.       | --                              | --                                    | --                            | 37.659              |
| Paşabahçe Mağazaları A.Ş.             | 18.462                          | --                                    | --                            | 7.913               |
| Soda Sanayii A.Ş.                     | --                              | --                                    | --                            | 11.788              |
| Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.         | 4.441                           | --                                    | --                            | 563                 |
| Şişecam Dış Ticaret A.Ş.              | --                              | --                                    | --                            | 2.296               |
| Şişecam Enerji A.Ş.                   | 88                              | --                                    | 7.935                         | 1.785               |
| Şişecam Otomotiv A.Ş.                 | --                              | --                                    | --                            | 3.711               |
| Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.       | --                              | --                                    | 766                           | 1.137               |
| T İş Bankası A.Ş.                     | --                              | --                                    | --                            | 14.041              |
| Trakya Cam Sanayii A.Ş.               | --                              | --                                    | --                            | 22.445              |
| Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.  | 96.327                          | --                                    | --                            | 72.245              |
| Ortaklara borçlar (temettü)           | --                              | --                                    | 597                           | --                  |
| Diğer                                 | --                              | --                                    | 231.796                       | --                  |
|                                       | 1.600.761                       | 2.472.998                             | 9.365.703                     | 493.827             |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| 31 Aralık 2017                     |                   |                             |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Finansal borçlanmalar              |                   |                             |
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler | Kısa vadeli       | Uzun vadeli                 |
| T. İş Bankası A.Ş.                 | 154.258.179       | 484.995.840                 |
| 31 Mart 2017                       |                   |                             |
| İlişkili taraflarla olan işlemler  | Kredi faiz gideri | Aktifleştirilen faiz gideri |
| T. İş Bankası A.Ş.                 | 7.193.754         | 9.640.700                   |
| 31 Aralık 2017                     |                   |                             |
| Finansal kiralama borçları         |                   |                             |
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler | Kısa vadeli       | Uzun vadeli                 |
| İş Finansal Kiralama A.Ş.          | 696.316           | --                          |

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| 1 Ocak – 31 Mart 2018                       |                  |                  |                   |                |                |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler           | Alımlar (*)      | Alınan faizler   | Kira geliri       | Diğer gelirler | Diğer giderler |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.            | 2.797.173        | --               | 40.921            | --             | --             |
| Anadolu Cam Sanayi A.Ş.                     | --               | --               | 348.422           | 4.738          | --             |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.                | 28.495           | --               | 1.389.798         | --             | --             |
| Cam Elyaf San. A.Ş.                         | --               | --               | 1.631             | --             | --             |
| Camiş Madencilik A.Ş.                       | --               | --               | 128.898           | 1.753          | --             |
| Camiş Elektrik Üretim A.Ş.                  | --               | --               | 1.631             | --             | --             |
| Çayırova Cam Sanayi A.Ş.                    | --               | --               | 1.631             | --             | --             |
| İş Faktoring A.Ş.                           | --               | --               | 13.200            | --             | 83.200         |
| İş Finansal Kiralama A.Ş.                   | 7.475            | --               | --                | --             | --             |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | --               | --               | 97.900            | --             | --             |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.       | 2.694.610        | --               | 496.361           | --             | --             |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.            | 38.060           | --               | 5.665             | --             | --             |
| İş Portföy Yönetimi A.Ş.                    | 1.264            | --               | --                | --             | --             |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.             | 686.597          | --               | 815.226           | --             | --             |
| Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.                | --               | --               | 1.631             | --             | --             |
| Maxis Girişim Sermayesi Potföy Yön. A.Ş.    | --               | --               | 41.755            | --             | --             |
| Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.             | --               | --               | 923.196           | 12.553         | --             |
| Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.                  | 125.966          | --               | 429.457           | 2.638          | --             |
| Soda Sanayi A.Ş.                            | --               | --               | 288.976           | 3.929          | --             |
| Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.         | --               | --               | 1.244.990         | --             | --             |
| Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.               | --               | --               | 13.809            | 188            | --             |
| Şişecam Dış Ticaret A.Ş.                    | --               | --               | 56.274            | 765            | --             |
| Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.                  | --               | --               | 1.631             | --             | --             |
| Şişecam Enerji A.Ş.                         | --               | --               | 43.752            | 595            | --             |
| Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.             | --               | --               | 27.865            | 379            | --             |
| Şişecam Otomotiv A.Ş.                       | --               | --               | 90.963            | 1.237          | --             |
| T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.              | --               | --               | 1.845.554         | 24.082         | --             |
| Trakya Cam Sanayi A.Ş.                      | --               | --               | 550.215           | 7.482          | --             |
| Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.                | --               | --               | 1.631             | --             | --             |
| Trakya Yenışehir Cam San. A.Ş.              | --               | --               | 1.631             | --             | --             |
| Türkiye İş Bankası A.Ş.                     | 304.290          | 1.122.381        | 19.940.477        | 29.590         | 50.763         |
|                                             | <b>6.683.930</b> | <b>1.122.381</b> | <b>28.845.091</b> | <b>89.929</b>  | <b>133.963</b> |

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| İlişkili taraflarla olan işlemler           | 1 Ocak – 31 Mart 2017 |                   |                   |                   |                   |
|---------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                             | Alımlar<br>(*)        | Alınan<br>faizler | Kira geliri       | Diğer<br>gelirler | Diğer<br>giderler |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.            | 1.331.400             | --                | --                | --                | --                |
| Anadolu Cam Sanayi A.Ş.                     | --                    | --                | 284.888           | 6.154             | 167.620           |
| Anadolu Cam Eskişehir Sanayi A.Ş.           | --                    | --                | 1.334             | --                | --                |
| Anadolu Cam Yenişehir Sanayi A.Ş.           | --                    | --                | 1.334             | --                | --                |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.                | 142.638               | --                | 1.079.353         | 13.796            | --                |
| Cam Elyaf Sanayii A.Ş.                      | --                    | --                | 1.334             | --                | --                |
| Camiş Madencilik A.Ş.                       | --                    | --                | 105.394           | 2.277             | 62.011            |
| Camiş Elektrik Üretim A.Ş.                  | --                    | --                | 1.334             | --                | --                |
| Çayırova Cam Sanayii A.Ş.                   | --                    | --                | 1.334             | --                | --                |
| İş Finansal Kiralama A.Ş.                   | 343.558               | --                | 5.410             | --                | --                |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | --                    | --                | 121.471           | 1.119             | --                |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.       | 2.722.532             | --                | 633.656           | 3.929             | --                |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.            | 28.172                | --                | 5.254             | --                | --                |
| İş Portföy Yönetimi A.Ş.                    | --                    | --                | 13.614            | --                | --                |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.             | --                    | --                | 1.174.068         | 11.299            | --                |
| Madencilik Sanayii ve Ticaret A.Ş.          | --                    | --                | 1.334             | --                | --                |
| Mepa Merkezi Pazarlama A.Ş.                 | --                    | --                | 1.334             | --                | --                |
| Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.             | --                    | --                | 754.852           | 16.306            | 444.135           |
| Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.                  | --                    | --                | 323.383           | 3.426             | 160.579           |
| Soda Sanayi A.Ş.                            | --                    | --                | 236.282           | 5.104             | --                |
| Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.         | 2.402                 | --                | 1.095.026         | --                | --                |
| Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.               | --                    | --                | 11.291            | 244               | --                |
| Şişecam Dış Ticaret A.Ş.                    | --                    | --                | 46.013            | 994               | --                |
| Şişecam Enerji A.Ş.                         | 26.531                | --                | 35.774            | 773               | 21.408            |
| Şişecam Otomotiv A.Ş.                       | --                    | --                | 74.376            | 1.607             | 43.761            |
| Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.             | --                    | --                | 22.784            | 492               | --                |
| T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.              | --                    | --                | 1.529.898         | 33.039            | 852.020           |
| Trakya Cam Sanayi A.Ş.                      | --                    | --                | 449.883           | 9.718             | 264.699           |
| Trakya Polatlı Cam Sanayii A.Ş.             | --                    | --                | 1.334             | --                | --                |
| Trakya Yenişehir Cam Sanayii A.Ş.           | --                    | --                | 1.334             | --                | --                |
| Türkiye İş Bankası A.Ş.                     | --                    | 3.965.640         | 18.702.448        | 882               | 2.918             |
|                                             | <b>4.597.233</b>      | <b>3.965.640</b>  | <b>26.717.121</b> | <b>111.158</b>    | <b>2.018.792</b>  |

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

| İlişkili taraflarla olan işlemler           | 31 Aralık 2017    |                  |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                             | TRSISGY41617      | TRSISGY71614     |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.            | 15.004.748        | -                |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 5.001.583         | 2.500.791        |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.             | 2.671.845         | -                |
| İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.                   | 4.501.424         | 3.501.108        |
|                                             | <b>27.179.600</b> | <b>6.001.899</b> |

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

|                                        | 1 Ocak-<br>31 Mart 2018 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2017 |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 2.212.683               | 1.845.768               |
| Kıdem tazminatı karşılığı              | 578.587                 | 476.934                 |
|                                        | <b>2.791.270</b>        | <b>2.322.702</b>        |

#### 24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

##### Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

|                | ABD Doları | Avro   | GBP    |
|----------------|------------|--------|--------|
| 31 Mart 2018   | 3,9489     | 4,8673 | 5,5385 |
| 31 Aralık 2017 | 3,7719     | 4,5155 | 5,0803 |

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

| 31 Aralık 2017                                                                                             |                                              |                   |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                                                                                            | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>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                                                                                                   | --                                           | --                | --               |
| <b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>                                                                                  | <b>24.815.802</b>                            | <b>6.092.507</b>  | <b>406.483</b>   |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                        | --                                           | --                | --               |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                             | --                                           | --                | --               |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                     | --                                           | --                | --               |
| 7. Diğer                                                                                                   | --                                           | --                | --               |
| <b>8. DURAN VARLIKLAR</b>                                                                                  | <b>--</b>                                    | <b>--</b>         | <b>--</b>        |
| <b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                                 | <b>24.815.802</b>                            | <b>6.092.507</b>  | <b>406.483</b>   |
| 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           |
| <b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                       | <b>51.626.228</b>                            | <b>10.057.479</b> | <b>3.031.873</b> |
| 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                                                                   | --                                           | --                | --               |
| <b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                       | <b>188.307.531</b>                           | <b>44.117.648</b> | <b>4.850.000</b> |
| <b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                            | <b>239.933.759</b>                           | <b>54.175.127</b> | <b>7.881.873</b> |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /<br>Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                            | --                                           | --                | --               |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                               | --                                           | --                | --               |
| 19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>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 /<br>yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-<br>15-16a) | (213.156.355)                                | (47.662.571)      | (7.391.852)      |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların<br>toplam gerçeğe uygun değeri                        | --                                           | --                | --               |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı                                                         | --                                           | --                | --               |
| 24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının<br>tutarı                                                  | --                                           | --                | --               |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

##### Kur riskine duyarlılık

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

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

| <b>31 Mart 2018</b>                                       |                                            |                                             |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                           | <b>Yabancı Paranın Değer<br/>Kazanması</b> | <b>Yabancı Paranın Değer<br/>Kaybetmesi</b> |
| <u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u> |                                            |                                             |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                       | (19.098.970)                               | 19.098.970                                  |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                    | 20.905.941                                 | (20.905.941)                                |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>                                | <b>1.806.971</b>                           | <b>(1.806.971)</b>                          |
| <u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>     |                                            |                                             |
| Avro net varlık / yükümlülüğü                             | (3.336.705)                                | 3.336.705                                   |
| Avro riskinden korunan kısım (-)                          | --                                         | --                                          |
| <b>Avro Net Etki</b>                                      | <b>(3.336.705)</b>                         | <b>3.336.705</b>                            |
| <b>31 Aralık 2017</b>                                     |                                            |                                             |
|                                                           | <b>Yabancı Paranın Değer<br/>Kazanması</b> | <b>Yabancı Paranın Değer<br/>Kaybetmesi</b> |
| <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 (-)                    | --                                         | --                                          |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>                                | <b>(17.977.845)</b>                        | <b>17.977.845</b>                           |
| <u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>     |                                            |                                             |
| Avro net varlık / yükümlülüğü                             | (3.337.790)                                | 3.337.790                                   |
| Avro riskinden korunan kısım (-)                          | --                                         | --                                          |
| <b>Avro Net Etki</b>                                      | <b>(3.337.790)</b>                         | <b>3.337.790</b>                            |

#### 25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler                                                              | İlgili düzenleme       | 31 Mart 2018         | 31 Aralık 2017       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                  | III-48.1. Md. 24 / (b) | 124.015.560          | 83.117.592           |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                           | III-48.1. Md. 24 / (a) | 5.036.262.621        | 4.936.135.877        |
| <b>C</b> İştirakler (*)                                                                                                     | III-48.1. Md. 24 / (b) | 2.830.473            | 2.527.108            |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                             | III-48.1. Md. 23 / (f) | 646.066              | --                   |
| Diğer varlıklar                                                                                                             |                        | 316.782.398          | 290.166.679          |
| <b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                                   | III-48.1. Md. 3 / (k)  | <b>5.480.537.118</b> | <b>5.311.947.256</b> |
| <b>E</b> Finansal borçlar                                                                                                   | III-48.1. Md. 31       | 1.342.146.373        | 1.184.786.233        |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler                                                                                       | III-48.1. Md. 31       | 7.241.706            | 3.604.088            |
| <b>G</b> Finansal kiralama borçları                                                                                         | III-48.1. Md. 31       | --                   | 696.316              |
| <b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                        | III-48.1. Md. 23 / (f) | --                   | --                   |
| <b>I</b> Özkaynaklar                                                                                                        | III-48.1. Md. 31       | 3.227.951.008        | 3.280.576.987        |
| Diğer kaynaklar                                                                                                             |                        | 903.198.031          | 842.283.632          |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                                                                   | III-48.1. Md. 3 / (k)  | <b>5.480.537.118</b> | <b>5.311.947.256</b> |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler                                                                        | İlgili düzenleme       | 31 Mart 2018         | 31 Aralık 2017       |
| <b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                            | III-48.1. Md. 24 / (b) | --                   | --                   |
| <b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 119.200.245          | 69.028.866           |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                   | --                   |
| <b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                   | --                   |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (c) | 47.823.538           | 47.577.917           |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                   | --                   |
| <b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak                                                                                         | III-48.1. Md. 28       | 2.830.473            | 2.527.108            |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler                                                                                                | III-48.1. Md. 31       | 18.451.289           | 18.455.073           |
| <b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                  | III-48.1. Md. 22 / (e) | --                   | --                   |
| <b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                        | III-48.1 Md. 22 / (1)  | 122.665.028          | 71.994.421           |

(\*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

| Portföy sınırlamaları                                                                                                     | İlgili düzenleme            | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 | Asgari / Azami oran |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|----------------|---------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1. Md. 22 / (e)      | 0%           | 0%             | Azami %10           |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                                | III-48.1. Md. 24 / (a), (b) | 92%          | 93%            | Asgari %51          |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 2%           | 2%             | Azami %49           |
| 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d)      | 0%           | 0%             | Azami %49           |
| 5 Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                            | III-48.1. Md. 24 / (c)      | 1%           | 1%             | Azami %20           |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak                                                                                               | III-48.1. Md. 28            | 0%           | 0%             | Azami %10           |
| 7 Borçlanma sınırı                                                                                                        | III-48.1. Md. 31            | 42%          | 37%            | Azami %500          |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | III-48.1. Md. 22 / (e)      | 2%           | 1%             | Azami %10           |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                             | III-48.1 Md. 22 / (1)       | 2%           | 1%             | Azami %10           |