

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

26 Ekim 2018

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Ekim 2018
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	16
4 Bölümlere göre raporlama	16
5 Nakit ve nakit benzerleri	20
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	21
7 Finansal borçlanmalar	21
8 Ticari alacaklar ve borçlar	23
9 Diğer alacaklar ve borçlar	24
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24
11 Stoklar	27
12 Maddi duran varlıklar	28
13 Maddi olmayan duran varlıklar	29
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	30
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	31
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	32
17 Özkaynaklar	34
18 Hasılat ve satışların maliyeti	36
19 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	37
20 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	37
21 Finansman gelirleri/giderleri	38
22 Pay başına kazanç	38
23 İlişkili taraf açıklamaları	38
24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	44
25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	47
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	48-49

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2018</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017</i>
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		968.088.116	967.988.419
Nakit ve nakit benzerleri	5	37.103.817	83.117.592
Ticari alacaklar	8	247.575.539	47.442.849
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	<i>1.107.721</i>	<i>1.600.761</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>246.467.818</i>	<i>45.842.088</i>
Diğer alacaklar	9	2.216.355	1.078.243
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	23	<i>--</i>	<i>--</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>2.216.355</i>	<i>1.078.243</i>
Türev araçlar	6	106.010.953	3.865.901
Stoklar	11	508.235.637	757.111.894
Peşin ödenmiş giderler	16	16.747.057	75.331.788
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	<i>959.272</i>	<i>2.472.998</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>15.787.785</i>	<i>72.858.790</i>
Diğer dönen varlıklar	16	50.198.758	40.152
Duran Varlıklar		4.190.162.601	4.343.958.837
Ticari alacaklar	8	47.954.123	16.225.269
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>47.954.123</i>	<i>16.225.269</i>
Stoklar	11	207.350.160	344.153.094
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	2.698.681	2.527.108
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.849.454.461	3.834.870.889
Maddi duran varlıklar	12	30.504.689	31.005.753
Maddi olmayan duran varlıklar	13	973.046	847.706
Peşin ödenmiş giderler	16	4.775.458	4.240.543
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>4.775.458</i>	<i>4.240.543</i>
Diğer duran varlıklar	16	46.451.983	110.088.475
TOPLAM VARLIKLAR		5.158.250.717	5.311.947.256

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.096.586.513	873.322.937
Kısa vadeli borçlanmalar		50.158.680	--
İlişkili taraflara finansal borçlar	7	50.158.680	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	551.862.154	169.179.394
İlişkili taraflara finansal borçlar	23	231.880.920	154.258.179
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		319.981.234	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	32.236.623	53.537.218
İlişkili taraflara ticari borçlar	23	4.303.001	9.365.703
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	27.933.622	44.171.515
Diğer borçlar	9	27.472.118	44.979.614
Ertelenmiş gelirler	16	405.707.536	597.513.536
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	23	131.609	493.827
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		405.575.927	597.019.709
Kısa vadeli karşılıklar		26.058.558	3.921.968
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	342.403	317.880
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	25.716.155	3.604.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.090.844	3.494.891
Uzun Vadeli Yükümlülükler		757.684.087	1.158.047.332
Uzun vadeli borçlanmalar	7	756.093.989	1.015.606.839
İlişkili taraflara finansal borçlar	23	467.097.701	518.177.339
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		288.996.288	497.429.500
Ertelenmiş gelirler	16	--	140.667.466
Uzun vadeli karşılıklar		1.590.098	1.773.027
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	1.590.098	1.773.027
ÖZKAYNAKLAR		3.303.980.117	3.280.576.987
Ödenmiş sermaye	17	958.750.000	913.750.000
Sermaye düzeltme farkları	17	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		27.386.467	27.386.467
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	1.925.777.515	1.872.724.737
Net dönem karı		91.934.380	179.956.837
TOPLAM KAYNAKLAR		5.158.250.717	5.311.947.256

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Hasılat	18	986.631.970	236.966.748	369.515.971	244.667.446
Satışların maliyeti (-)	18	(773.469.362)	(172.852.375)	(229.491.422)	(198.668.015)
Brüt Kar		213.162.608	64.114.373	140.024.549	45.999.431
Genel yönetim giderleri (-)	19	(18.847.781)	(5.815.858)	(16.299.861)	(4.416.301)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(14.505.720)	(938.654)	(9.605.504)	(3.671.572)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	9.904.504	7.268.344	55.578.602	14.036.059
Esas faaliyetlerden giderler (-)	20	(11.327.968)	(10.277.968)	(48.809.171)	-
Esas Faaliyet Karı		178.385.643	54.350.237	120.888.615	51.947.617
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	921.573	143.886	792.807	264.259
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		179.307.216	54.494.123	121.681.422	52.211.876
Finansman gelirleri	21	102.019.085	62.089.471	-	-
Finansman giderleri (-)	21	(189.391.921)	(119.754.470)	(28.654.410)	(11.324.947)
Vergi Öncesi Karı		91.934.380	(3.170.876)	93.027.012	40.886.929
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	-	-
Dönem Karı		91.934.380	(3.170.876)	93.027.012	40.886.929
Pay başına kazanç	22	0,0010	0,0000	0,0010	0,0004

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Not				
Dönem karı	91.934.380	(3.170.876)	93.027.012	40.886.929
Diğer kapsamlı gelirler	--	--	--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	--	--	--	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	91.934.380	(3.170.876)	93.027.012	40.886.929

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler		850.000.000	240.146.090	423.981	135.339	24.226.634	36.305.282	1.589.596.928	420.511.402	3.161.345.656
Transferler		--	--	--	--	--	9.883.593	410.627.809	(420.511.402)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	93.027.012	93.027.012
Sermaye artırımı		63.750.000	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	(63.750.000)
										--
30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	913.750.000	240.146.090	423.981	135.339	24.226.634	46.188.875	1.872.724.737	93.027.012	3.190.622.668
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		913.750.000	240.146.090	423.981	(223.542)	27.610.009	46.188.875	1.872.724.737	179.956.837	3.280.576.987
Transferler		--	--	--	--	--	13.372.809	166.584.028	(179.956.837)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	91.934.380	91.934.380
Sermaye artırımı		45.000.000	--	--	--	--	--	(45.000.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	958.750.000	240.146.090	423.981	(223.542)	27.610.009	59.561.684	1.925.777.515	91.934.380	3.303.980.117

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		91.934.380	93.027.012
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve İfta Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12, 13	1.341.716	1.187.393
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		10.790.070	1.290.745
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	512.102	1.290.745
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	10.277.968	--
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	545.235	741.072
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		545.235	741.072
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(102.974.074)	(5.582.801)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	(955.000)	(5.583.357)
- Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21	(102.019.074)	556
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		(921.573)	(792.807)
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	(921.573)	(792.807)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		2.225.000	(3.999.156)
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	(88)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18	2.225.000	(3.999.068)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		56.080.574	14.169.685
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(6.890.462)	(7.355.812)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	62.971.036	21.525.497
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		52.601	(1.486.916)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		59.073.929	98.554.227
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(232.373.646)	(16.314.686)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		493.040	(694.450)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(232.866.686)	(15.620.236)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(388.112)	517.564
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(388.112)	517.564
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		375.401.223	(223.606.566)
Türev varlıklardaki azalış (artış)		(125.978)	(9.990)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		58.049.816	109.014
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(21.300.595)	14.768.914
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(5.062.702)	4.042.275
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(16.237.893)	10.726.639
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(17.507.496)	6.179.226
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(17.507.496)	6.179.226
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		(332.473.466)	103.457.000
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		35.185.906	2.800.281
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		13.477.886	(3.364.272)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		21.708.020	6.164.553
		(76.458.419)	(13.545.016)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	(703.641)	(177.755)
Alınan faizler	5, 18	7.528.913	7.325.248
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(69.633.147)	(6.397.523)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(67.988.573)	(184.081.101)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından satımından kaynaklanan nakit girişleri		52.135.000	187.644.068
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(965.991)	(494.008)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(448.263)	(123.993)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(517.728)	(370.015)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(16.819.564)	3.068.959
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(68.531.250)	(63.750.000)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		274.168.402	225.790.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(106.654.993)	(2.477.924)
Ödenen faiz		(57.852.171)	(81.192.123)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		41.129.988	78.369.953
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(45.322.723)	75.041.389
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(52.601)	1.486.916
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(45.375.324)	76.528.305
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	82.425.118	126.768.027
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	37.049.794	203.296.332

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 iştirak etmektir. Şirket’in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

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

30 Eylül 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 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 26 Ekim 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

30 Eylül 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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. 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

30 Eylül 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

30 Eylül 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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre 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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip 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.

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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

30 Eylül 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 gerçekleştirildikten 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 11 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Cari oran dengesi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 968.088.116 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.096.586.513 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 128.498.397 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 401.937.901 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2018	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017
Kanyon	50	2.698.681	50	2.527.108
		2.698.681		2.527.108

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

Kanyon	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	23.776.612	24.835.674
Duran varlıklar	1.804.730	1.865.027
Kısa vadeli borçlar	(19.433.024)	(20.582.289)
Uzun vadeli borçlar	(750.956)	(1.064.197)
Net varlıklar	5.397.362	5.054.215

Kanyon	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017
Gelirler	91.310.481	35.418.940
Giderler (-)	(89.467.335)	(33.833.324)

Şirket, 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 921.573 TL tutarında karı (30 Eylül 2017: 792.807 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlıbahçe	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
30 Eylül 2018																		
Satış Gelirleri																		
Kira Geliri	615.790	29.898.142	4.356.628	706.434	1.843.090	28.702.903	--	180.000	1.364.185	75.179	57.284.821	13.909.859	5.701.768	172.082	--	--	2.021.559	146.832.440
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	15.521.165	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	15.521.165
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	20.996.735	353.994.126	386.152.418	--	761.143.279
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	49.885.000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.500.000	--	--	54.385.000
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	91.554	--	--	--	103.743	--	--	224.583	--	--	140.876	496.582	--	--	--	--	1.057.338
Diğer Gelirler	--	132.251	--	--	--	90.824	--	--	--	161	--	--	--	121.644	--	--	--	344.880
Gayrimenkul Gelirleri	615.790	30.121.947	4.356.628	706.434	51.728.090	28.897.470	15.521.165	180.000	1.588.768	75.340	57.284.821	14.050.735	6.198.350	21.290.461	358.494.126	386.152.418	2.021.559	979.284.102
Sigorta Giderleri	17.807	545.217	14.755	16.524	4.229	242.888	--	15.568	9.051	1.718	704.851	375.169	367.958	3.581	--	--	--	2.319.316
İşletme Giderleri	699.772	5.911.141	--	--	--	5.723.125	--	--	137.113	21.030	--	710.960	9.227.231	912.510	--	--	--	23.342.882
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	16.858.359	322.367.374	336.033.905	--	675.259.638
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	49.860.000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.750.000	--	--	56.610.000
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	227.390	1.644.049	164.823	18.739	3.709	1.396.967	2.240.139	27.347	83.388	4.214	832.072	437.055	947.995	35.053	7.301.541	--	--	15.364.481
Diğer	73.848	157.770	--	--	--	62.453	24.144	2.850	6.534	5.320	1.026	4.985	174.272	--	59.843	--	--	573.045
Satışların Maliyeti	1.018.817	8.258.177	179.578	35.263	49.867.938	7.425.433	2.264.283	45.765	236.086	32.282	1.537.949	1.528.169	10.717.456	17.809.503	336.478.758	336.033.905	--	773.469.362
Brüt Kar	(403.027)	21.863.770	4.177.050	671.171	1.860.152	21.472.037	13.256.882	134.235	1.352.682	43.058	55.746.872	12.522.566	(4.519.106)	3.480.958	22.015.368	50.118.513	2.021.559	205.814.740
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																		
Sermaye yatırımları	26.804.970	197.107	--	--	100.000	1.399.378	--	517.796	6.820	--	73.755	16.473	8.676.438	--	188.902.667	111.181.242	26.111.388	363.988.034

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket	Marmarapark	Kapadokya Lodge Otel	Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlıbahçe	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Tuzla Karma Proje	İzmir Ege Perla	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Eylül 2017																		
<u>Satış Gelirleri</u>																		
Kira Geliri	549.616	21.525.563	3.850.040	551.035	3.200.888	2.166.251	1.152.880	27.769.843	9.316.288	-	320.000	1.336.698	76.188	50.384.644	12.333.107	637.917	-	135.170.957
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.583.567	-	-	-	-	-	-	-	13.583.567
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.312.740	-	23.312.740
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	-	-	-	-	-	45.000.000	24.000.000	-	118.644.068	-	-	-	-	-	-	-	-	187.644.068
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	266.990	-	-	-	-	-	126.928	-	-	-	184.506	-	-	235.126	-	-	813.549
Diğer Gelirler	-	85.450	3.557	-	-	-	-	26.247	77.766	-	-	1.527	3.184	-	-	-	-	197.731
Gayrimenkul Gelirleri	549.616	21.878.003	3.853.597	551.035	3.200.888	47.166.251	25.152.880	27.923.019	128.038.122	13.583.567	320.000	1.522.731	79.371	50.384.644	12.568.233	23.950.657	-	360.722.613
Sigorta giderleri	57.409	688.957	23.725	18.990	17.447	6.765	5.555	282.939	95.078	-	54.700	10.806	767	114.276	126.970	56.940	-	1.561.324
İşletme giderleri	633.690	6.502.324	-	2.806	-	-	-	8.540.791	-	-	-	180.269	43.567	-	1.624.254	2.083.049	-	19.610.750
Knout Satış Maliyetleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.932.195	-	16.932.195
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	45.335.257	24.345.257	-	116.779.887	-	-	-	-	-	-	-	-	186.460.401
Vergi, resim ve harç giderleri	212.593	1.224.781	127.552	17.603	11.484	50.569	29.814	1.289.850	396.708	-	24.743	59.794	3.489	714.956	375.319	3.578	-	4.542.832
Diğer	23.800	67.574	42.500	-	20.500	12.800	-	-	-	-	10.522	-	-	26.075	51.540	128.609	-	383.920
Satışların Maliyeti	927.492	8.483.635	193.777	39.399	49.431	45.405.391	24.380.626	10.113.580	117.271.674	-	89.966	250.869	47.823	855.306	2.178.083	19.204.371	-	229.491.422
Brüt Kar	(377.876)	13.394.367	3.659.820	511.636	3.151.457	1.760.860	772.254	17.809.439	10.766.448	13.583.567	230.034	1.271.862	31.548	49.529.338	10.390.151	4.746.286	-	131.231.190
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																		
Sermaye yatırımları	-	11.454.382	-	-	44.819	-	-	880.514	-	-	525.775	-	-	25.069.035	2.924.504	72.647.535	306.958.786	420.505.350

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
Bölüm gelirleri	979.284.102	360.722.613
Dağıtılamayan gelirler	7.347.868	8.793.358
Toplam hasılat	986.631.970	369.515.971
Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
Bölüm giderleri	773.469.362	229.491.422
Toplam satışların maliyeti	773.469.362	229.491.422
Varlıklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Bölüm varlıkları	4.565.040.258	4.936.135.877
Diğer varlıklar	295.529.662	63.668.118
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	297.680.797	312.143.261
Toplam varlıklar	5.158.250.717	5.311.947.256
Yükümlülükler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Bölüm yükümlülükleri	1.799.149.826	1.980.687.674
Diğer yükümlülükler	55.120.774	50.682.595
Toplam yükümlülükler	1.854.270.600	2.031.370.269

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz mevduat	4.108.530	9.647.133
Vadeli mevduat	27.684.434	59.381.733
Yatırım fonları	5.034.749	13.793.590
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	85.786
Diğer hazır değerler	276.104	209.350
	37.103.817	83.117.592
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(54.023)	(692.474)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	37.049.794	82.425.118

Vadeli Mevduat:			30 Eylül 2018
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
Avro	1,35%	Aralık 2018	2.293.917
TL	19,45%	Ekim 2018	25.390.517
			27.684.434

			30 Eylül 2018
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	
Yatırım fonları	5.021.503	5.034.749	
	5.021.503	5.034.749	

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2017
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
ABD Doları	%2,65	Nisan 2018	22.848.285
Avro	%1,10	Haziran 2018	1.813.383
TL	%11,20	Ocak 2018	34.720.065
			59.381.733

			31 Aralık 2017
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	
Yatırım fonları	13.370.079	13.793.590	
	13.370.079	13.793.590	

Ters repo işlemlerinden alacaklar			31 Aralık 2017
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
TL	11,68	Ocak 2018	85.786
			85.786

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	106.010.953	3.865.901
Toplam	106.010.953	3.865.901

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	50.158.680	--
Toplam	50.158.680	--

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	238.695.115	169.179.394
Çıkarılmış tahviller	313.167.039	--
Toplam	551.862.154	169.179.394

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	564.760.231	612.773.620
Çıkarılmış tahviller	191.333.758	402.833.219
Toplam	756.093.989	1.015.606.839

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

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

			30 Eylül 2018	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3,50	7.341.485	17.317.069	33.709.925
ABD Doları	Libor + 4,25	50.155.729	62.596.678	237.846.177
TL	11,75-38	502.144.177	208.940.048	293.204.129
Toplam			288.853.795	564.760.231

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

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

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

30 Eylül 2018				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGYE1915	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	91.069.998
TRSISGY61912	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.053.367
TRSISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.113.672
TRSISGY32111	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.263.760
				504.500.797

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

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

Şirket 28 Eylül 2018 tarihinde T. İş Bankası'ndan 50.000.000 TL tutarında 6 ay vadeli kredi kullanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar:		
Alacak senetleri	2.527.601	487.653
Alacak senetleri reeskontu (-)	(53.306)	(5.615)
Gelir tahakkukları	39.380.464	29.505.146
Müşterilerden alacaklar	204.613.059	15.854.904
Şüpheli ticari alacaklar	3.079.370	2.567.268
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.079.370)	(2.567.268)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	1.107.721	1.600.761
	247.575.539	47.442.849
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	27.933.622	44.171.515
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	4.303.001	9.365.703
	32.236.623	53.537.218

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ticari alacakların 3.079.370 TL (31 Aralık 2017: 2.567.268 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(2.567.268)	(1.315.908)
Dönem gideri	(1.820.546)	(2.593.603)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	1.308.444	1.302.858
Kapanış bakiyesi	(3.079.370)	(2.606.653)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar		
Gelir tahakkukları	7.035.146	1.811.662
Müşterilerden alacaklar	40.918.977	14.413.607
Kapanış bakiyesi	47.954.123	16.225.269

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	2.216.355	1.078.243
	2.216.355	1.078.243

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	16.312.857	8.989.614
Diğer kısa vadeli borçlar (**)	11.159.261	35.990.000
	27.472.118	44.979.614

(*) 30 Eylül 2018 itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 1.641.321 TL Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş., 273.682 TL Sera Yapı Endüstrisi Yapı ve Ticaret A.Ş. firmasından alacak bulunmaktadır (31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 644.882 TL Timur Gayrimenkul Yapı ve Yatırım A.Ş., 174.707 TL Gediz Elek. Perakende Satış A.Ş. firmasında alacak bulunmaktadır).

(**) Kartal Manzara Adalar projesiyle ilgili mal sahibi Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek hasılat paylaşım bedelidir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.371.100.737	3.381.163.000
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	478.353.724	453.707.889
Toplam	3.849.454.461	3.834.870.889

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.560.641.782 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.889.917.765 TL).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 355.799.182 TL (31 Aralık 2017: 291.993.361 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2018 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	135.420.000	26.804.970	--	--	162.224.970
İstanbul Marmara Park AVM	162.020.000	--	--	--	162.020.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	869.905.000	197.107	--	--	870.102.107
İş Bankası Ankara Merkez Binası (*)	47.755.000	100.000	(49.860.000)	2.005.000	--
İzmir Ege Perla AVM	245.050.000	8.676.438	--	--	253.726.438
Kapadokya Lodge Otel	25.388.000	517.796	--	--	25.905.796
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	13.030.000	--	--	--	13.030.000
Maslak Ofis Binası	107.635.000	--	--	--	107.635.000
Taksim Ofis Lamartine	50.543.000	6.820	--	--	50.549.820
Tuzla Çınarlı Bahçe	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	510.090.000	1.399.378	--	--	511.489.378
İstanbul Tuzla Karma	270.382.000	16.473	--	--	270.398.473
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	941.345.000	73.755	--	--	941.418.755
	3.381.163.000	37.792.737	(49.860.000)	2.005.000	3.371.100.737
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	191.917.000	9.299.082	--	--	201.216.082
Kartal Manzara Adalar	214.212.972	20.306.256	(4.500.000)	(1.050.000)	228.969.228
Levent Arsası	4.267.916	18.588	--	--	4.286.504
Üsküdar Arsası	43.310.000	571.910	--	--	43.881.910
	453.707.888	30.195.836	(4.500.000)	(1.050.000)	478.353.724
Toplam	3.834.870.888	67.988.573	(54.360.000)	955.000	3.849.454.461

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

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

30 Eylül 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 146.832.440 TL (30 Eylül 2017: 135.170.957 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 34.238.340 TL'dir (30 Eylül 2017: 43.031.021 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<i>Tamamlanmış konutlar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	245.485.717	396.606.760
Topkapı İstanbul projesi (**)	27.405.151	--
İzmir Ege Perla (***)	50.808.339	66.331.863
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı İstanbul projesi (**)	184.536.430	294.173.271
Toplam	508.235.637	757.111.894

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı projesi (**)	--	142.566.368
Tuzla Arsası (****)	217.628.128	201.586.726
 Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	 (10.277.968)	 --
Toplam	207.350.160	344.153.094

(*)Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 578 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 72.522.055 TL'dir (31 Aralık 2017: 227.783.222 TL) (Not 16).

(**)Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2018 itibarıyla taşınmazlardan 1.637 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 328.200.196 TL'dir (31 Aralık 2017: 499.460.375 TL) (Not 16).

(***)İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 165 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 1.215.650 TL'dir (Not 16).

(****) Şirket, 2016 yılının Ocak ayında İstanbul ili Tuzla ilçesinde 143.500.000 TL'ye proje geliştirmek üzere arsa alımı gerçekleştirmiştir. Gerçekleştirilmesi planlanan konut projesinin 5 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, mevcut konjonktür dikkate alınarak, uygun yatırım koşulları oluşuncaya kadar ertelenmesi kararlaştırılmıştır. Bu karar doğrultusunda söz konusu arsanın net gerçekleştirilebilir değeri yeniden gözden geçirilmiş ve 10.277.968 TL değer düşüklüğü kaydedilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	32.189.207	85.950	--	3.203.697	35.478.854
Alımlar	1.915	--	374.647	71.701	448.263
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	--	--	--	--	--
30 Eylül 2018 kapanış bakiyesi	32.191.122	85.950	374.647	3.275.398	35.927.117
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	1.892.431	85.950	--	2.494.721	4.473.102
Dönem gideri	754.479	--	12.488	182.359	949.326
Çıkışlar	--	--	--	--	--
30 Eylül 2018 kapanış bakiyesi	2.646.910	85.950	12.488	2.677.080	5.422.428
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	30.296.776	--	--	708.976	31.005.752
30 Eylül 2018 itibarıyla net defter değeri	29.544.212	--	362.159	598.318	30.504.689

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	28.793.832	85.950	32.447	2.823.388	31.735.617
Alımlar	12.000	--	--	426.622	438.622
Çıkışlar	--	--	(32.447)	(46.312)	(78.759)
Gerçeğe uygun değer farkı	3.383.375	--	--	--	3.383.375
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	32.189.207	85.950	--	3.203.698	35.478.855
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	913.832	85.950	32.447	2.144.057	3.176.286
Dönem gideri	978.599	--	--	398.010	1.376.609
Çıkışlar	--	--	(32.447)	(47.346)	(79.793)
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	1.892.431	85.950	--	2.494.721	4.473.102
1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri	27.880.000	--	--	679.331	28.559.331
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	30.296.776	--	--	708.977	31.005.753

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 29.544.212 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirketin kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'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 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kullanılan 2.571.964 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
Alımlar	517.728	517.728
30 Eylül 2018 kapanış bakiyesi	3.915.142	3.915.142
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	2.549.706	2.549.706
Dönem gideri	392.390	392.390
30 Eylül 2018 kapanış bakiyesi	2.942.096	2.942.096
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	847.708	847.708
30 Eylül 2018 itibarıyla net defter değeri	973.046	973.046
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.668.529	2.668.529
Alımlar	728.887	728.887
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	3.397.416	3.397.416
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.195.277	2.195.277
Dönem gideri	354.431	354.431
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	2.549.708	2.549.708
1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri	473.252	473.252
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	847.708	847.708

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

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kullanılan 2.242.151 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Borç karşılıkları (*)	25.716.155	3.604.088
Toplam	25.716.155	3.604.088

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar (**)	160.872.922	190.095.828
Alınan ipotekler	18.006.359	--
Toplam	178.879.281	190.095.828

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

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

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.514.774.929	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 (**)	229.664.566	213.454.488
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	1.744.439.495	1.429.887.961

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 15.107.729 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (136.000.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

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

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

(**) Şirket'in satış devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla %7'dir (31 Aralık 2017: %6,5).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla karşılık ayrılmasına gerek duyulan önemli bir dava olmayıp; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 73 adet dava ve 43 adet icra takibi bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	220.630.562	210.620.406
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	674.777.374	630.875.291
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2.711.493.746	2.316.229.253
Toplam	3.606.901.682	3.157.724.950

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmamış izin karşılıkları	342.403	317.880
Toplam	342.403	317.880

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	1.590.098	1.773.027
Toplam	1.590.098	1.773.027

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

30 Eylül 2018 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 5.434 TL (31 Aralık 2017: 4.732 TL) tavanına tabidir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: yıllık %7 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla geçerli olan 5.434 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.773.027	1.224.737
Hizmet maliyeti	281.566	381.734
Faiz maliyeti	239.146	289.053
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(703.641)	(177.755)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.590.098	1.717.769

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

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İş avansları (*)	15.252.750	72.337.849
Gelecek aylara ait giderler	535.035	520.941
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 23) (**)	959.272	2.472.998
Toplam	16.747.057	75.331.788

(*) Tutar genel olarak Topkapı İnşaat projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye verilen 7.005.891 TL avanstandır (31 Aralık 2017 4.567.157 TL).

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İş avansları(*)	3.269.746	2.358.403
Gelecek yıllara ait giderler	1.505.712	1.882.140
Toplam	4.775.458	4.240.543

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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)

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV (*)	50.143.727	--
Verilen depozito ve teminatlar	45.349	36.727
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	9.682	3.425
Toplam	50.198.758	40.152

<i>Diğer duran varlıklar</i>	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	46.451.983	110.088.475
Toplam	46.451.983	110.088.475

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla tutar, Şirket'in kısa vadede iade almayı planladığı Devreden KDV'den oluşmaktadır.

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	2.665.234	3.094.233
Ödenecek SGK kesintileri	425.610	400.658
Toplam	3.090.844	3.494.891

<i>Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli</i>	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (*)	401.937.901	586.576.131
Gelecek aylara ait gelirler	3.638.026	10.443.578
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 23)	131.609	493.827
Toplam	405.707.536	597.513.536

<i>Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli</i>	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (**)	--	140.667.466
Toplam	--	140.667.466

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		30 Eylül 2018		31 Aralık 2017
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44,22	423.932.649	44,11	403.081.752
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	64.952.938
Diğer	48,67	466.665.637	48,78	445.715.310
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	913.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 913.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2017: 1.305.357 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2017: 912.444.643 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

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

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

Sermaye düzeltmesi farkları

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

Hisse senedi ihraç primleri

30 Eylül 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

Geçmiş Yıllar Karları

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

Kar dağıtımı

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

Kar dağıtımı (devamı)

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	54.385.000	--	187.644.068	187.644.068
Kira gelirleri	146.832.440	51.617.736	135.170.022	47.560.828
Konut satış gelirleri	761.248.070	176.789.223	23.312.740	2.126.464
Üst hakkı gelirleri	15.521.165	5.608.020	13.583.568	4.360.237
Aidat ve hizmet gelirleri	1.057.338	329.062	813.549	330.781
Diğer gelirler	344.880	191.557	198.666	73.268
Toplam gayrimenkul gelirleri	979.388.893	234.535.598	360.722.613	242.095.646
Banka mevduatı faiz gelirleri	6.880.114	2.366.551	7.351.340	1.326.040
Menkul kıymet alım-satım karı	457.406	62.424	1.437.545	1.242.691
Ters repo faiz gelirleri	10.348	2.175	4.473	3.069
Toplam borçlanma araçları gelirleri	7.347.868	2.431.150	8.793.358	2.571.800
Satış iskontoları (-)	(104.791)	--	--	--
Toplam hasılat	986.631.970	236.966.748	369.515.971	244.667.446

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(56.610.000)	--	(186.460.401)	(186.460.401)
İşletme giderleri	(23.342.882)	(5.995.213)	(19.626.250)	(8.349.719)
Konut satış maliyetleri	(675.259.638)	(156.435.985)	(16.932.195)	(1.501.075)
Vergi resim ve harç giderleri	(15.364.481)	(9.219.595)	(4.542.832)	(1.596.413)
Sigorta giderleri	(2.319.316)	(795.018)	(1.561.324)	(530.049)
Diğer	(573.045)	(406.564)	(368.420)	(230.358)
Toplam	(773.469.362)	(172.852.375)	(229.491.422)	(198.668.015)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(11.272.916)	(2.888.183)	(8.774.303)	(2.272.600)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(4.592.186)	(1.270.365)	(3.940.490)	(1.347.865)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.341.716)	(444.864)	(1.187.393)	(407.960)
Vergi, resim ve harç giderleri	(150.972)	(30.060)	(115.808)	(20.893)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(512.102)	(903.648)	(1.290.745)	(125.505)
Diğer	(977.889)	(278.738)	(991.122)	(241.478)
Toplam	(18.847.781)	(5.815.858)	(16.299.861)	(4.416.301)

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(12.918.772)	(1.135.386)	(7.225.992)	(2.515.033)
Danışmanlık giderleri	(1.341.480)	(413.289)	(1.297.894)	(328.965)
Satış ofisi giderleri	(168.758)	(18.667)	(322.662)	(72.566)
Diğer	(76.710)	628.688	(758.956)	(755.008)
Toplam	(14.505.720)	(938.654)	(9.605.504)	(3.671.572)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	2.005.000	--	54.392.528	13.335.000
Kur farkı geliri	7.285.492	7.203.418	779.756	510.338
Diğer gelirler	614.012	64.926	406.318	190.721
Toplam	9.904.504	7.268.344	55.578.602	14.036.059

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Not 11)	(10.277.968)	(10.277.968)	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme farkı (Not 10)	(1.050.000)	---	(48.809.171)	--
Toplam	(11.327.968)	(10.277.968)	(48.809.171)	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

21. Finansman gelirleri/giderleri

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Finansman gelirleri				
Türev işlem karı	102.019.085	62.089.471	--	--
	102.019.085	62.089.471	--	--
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(126.367.568)	(81.313.253)	(7.125.250)	(4.418.062)
Faiz giderleri	(62.971.036)	(38.472.456)	(21.525.497)	(6.913.353)
Diğer faiz giderleri	(53.306)	31.239	(3.107)	6.526
Türev işlem zararı	(11)	--	(556)	(58)
	(189.391.921)	(119.754.470)	(28.654.410)	(11.324.947)

22. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
Dönem başındaki hisse senedi adedi	91.375.000.000	85.000.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	4.500.000.000	6.375.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	91.375.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	95.875.000.000	91.375.000.000
Net dönem karı	91.934.380	93.027.012
Pay başına kazanç	0,0010	0,0010
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0010	0,0010

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

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

23. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz mevduat	4.108.530	9.647.133
Vadeli mevduat	27.684.434	59.381.733
Diğer hazır değerler	276.104	209.350
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	85.786
Toplam	32.069.068	69.324.002

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 15.107.729 TL (31 Aralık 2017: 18.455.073 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

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

30 Eylül 2018				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	72.990	--	1.323.219	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	--	350	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	972	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	28.028	--	682	35.427
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.A.Ş.	991.081	--	2.348.867	66.021
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	959.272	233.460	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	5.431	--	--	--
Çayrova Cam San. A.Ş.	1.283	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	29.792	30.161
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	264	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	8.558	--	20.448	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	350	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	344.242	--
	1.107.721	959.272	4.303.001	131.609

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2018				
Finansal borçlanmalar				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli		
T. İş Bankası A.Ş.	259.526.592	463.478.179		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri		
T. İş Bankası A.Ş.	28.631.485	20.398.908		

31 Aralık 2017				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	3.931	2.472.998	1.374.868	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	14.213
Anadolu 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

30 Eylül 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
30 Eylül 2017		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	21.525.497	32.274.198
31 Aralık 2017		
Finansal kiralama borçları		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş.	696.316	--

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 30 Eylül 2018					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	902.948	6.890.462	58.035.073	29.590	126.558
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	3.670.589	--	286.447	513	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	86.669	--	4.447.572	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	7.475	--	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	7.939.446	--	1.408.654	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	686.597	--	2.568.346	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	5.713.711	72.245	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	292.810	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	208.159	--	20.999	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.289	--	--	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	206.150	--	1.305.257	7.913	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	2.769.588	37.659	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.650.644	22.445	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	866.929	11.788	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.045.267	14.213	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	386.695	5.258	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	4.894	--	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	27.865	1.137	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	4.076.011	8.119	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	131.256	1.785	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	56.274	2.296	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	272.890	3.711	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	41.426	563	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	4.894	--	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	4.894	--	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	4.894	--	--
Trakya Yenışehir Cam San. A.Ş.	--	--	4.894	--	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	4.894	--	--
Çayrova Cam San. A.Ş.	--	--	4.894	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	125.859	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	39.600	--	87.600
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	5.889	--	--	--	--
	13.716.211	6.890.462	85.603.431	219.235	214.158

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 30 Eylül 2017					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	3.647.392	--	-	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	855.552	18.462	167.620
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	--	--	3.557	--	--
Anadolu Cam Yenisehir Sanayi AŞ	--	--	3.557	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	198.451	--	3.306.389	41.389	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	--	--	4.001	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	316.181	6.830	62.011
Camiş Elektrik Üretim AŞ	--	--	4.001	--	--
Çayırova Cam Sanayii A Ş	--	--	4.001	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	894.936	--	9.242	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	365.565	3.356	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	17.184.278	--	1.551.617	11.788	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	79.298	--	15.798	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	18.521	2.201	21.826	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (**)	--	--	--	69.000.000	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	112.500	--	3.049.632	33.898	1.930
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	--	--	4.001	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	--	--	4.001	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	2.264.555	48.918	444.135
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	2.994	--	1.055.984	10.279	243.933
Soda Sanayi A.Ş.	-	--	708.845	15.312	139.022
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	9.599	--	3.285.079	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	33.872	732	6.643
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	138.038	2.982	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	3.112	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	62.288	--	107.321	2.318	21.048
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	68.351	1.476	-
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	223.129	4.820	43.761
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	4.578.292	99.116	852.020
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.349.650	29.154	264.699
Trakya Polatlı Cam Sanayii AS	--	--	4.001	--	--
Trakya Yenisehir Cam Sanayii AŞ	--	--	4.001	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	7.353.611	55.415.090	2.645	38.998
	22.210.257	7.355.812	78.758.241	69.333.474	2.285.820

(*) 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 Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ile olan diğer gelirler tutarı, Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlardan Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası ve Antalya Banka Hizmet Binası satışlarına ilişkindir. Söz konusu taşınmazların satışı için belirlenen gerçeğe uygun değerleri 68.645.000 TL'dir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 20.011.674 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 2.501.334 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY32111 ISIN kodlu tahvilin 3.619.522 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup kırılımı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Eylül 2018		
	TRSISGY31915	TRSISGY61912	TRSISGY32111
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.008.006	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.002.668	2.501.334	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.000	--	3.619.522
	20.011.674	2.501.334	3.619.522

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.426.311	3.560.029
Kıdem tazminatı karşılığı	376.271	528.923
	4.802.582	4.088.952

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	ABD Doları	Avro	GBP
30 Eylül 2018	5,9902	6,9505	7,8079
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155	5,0803

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

30 Eylül 2018			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.293.922	--	330.037
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	313.623	52.356	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	2.607.545	52.356	330.037
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.607.545	52.356	330.037
10. Ticari Borçlar	1.193.961	199.319	--
11. Finansal Yükümlülükler	79.913.740	10.449.847	2.491.485
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	4.281.452	562.366	131.324
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	85.389.153	11.211.532	2.622.809
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	271.556.105	39.705.883	4.850.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	271.556.105	39.705.883	4.850.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	356.945.258	50.917.415	7.472.809
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	290.700.884	48.529.412	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	290.700.884	48.529.412	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(63.636.829)	(2.335.647)	(7.142.772)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(350.369.884)	(50.355.049)	(7.011.448)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	105.849.059	17.670.371	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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.

30 Eylül 2018		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(30.163.681)	30.163.681
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	29.070.088	(29.070.088)
ABD Doları Net Etki	(1.093.593)	1.093.593
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.873.307)	4.873.307
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(4.873.307)	4.873.307
31 Aralık 2017		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(17.977.845)	17.977.845
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(17.977.845)	17.977.845
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.337.790)	3.337.790
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.337.790)	3.337.790

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket'in, 600.000.000 -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 tarafından onaylanarak, Kurul'un 18 Ekim 2018 tarih ve 2018/46 sayılı haftalık duyurusunda yayımlanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	37.103.817	83.117.592
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.565.040.258	4.936.135.877
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.698.681	2.527.108
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.107.721	--
Diğer varlıklar		552.300.240	290.166.679
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.158.250.717	5.311.947.256
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.358.114.823	1.184.786.233
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	25.716.155	3.604.088
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	696.316
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	4.303.001	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.303.980.117	3.280.576.987
Diğer kaynaklar		466.136.621	842.283.632
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.158.250.717	5.311.947.256
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	31.792.964	69.028.866
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	48.168.414	47.577.917
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	2.698.681	2.527.108
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	15.107.729	18.455.073
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	37.103.647	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 ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	88%	93%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	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)	1%	1%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	1%	Azami %10