

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar**

25 Ekim 2017

Bu rapor, 50 sayfa özet finansal tablolar ve finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotları içermektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

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	28
12 Maddi duran varlıklar	29
13 Maddi olmayan duran varlıklar	30
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	31
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	32
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	34
17 Özkaynaklar	35
18 Hasılat ve satışların maliyeti	37
19 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	38
20 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	38
21 Finansman gelirleri/giderleri	39
22 Pay başına kazanç	39
23 İlişkili taraf açıklamaları	39
24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	45
25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	48
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	49-50

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		764.898.497	322.950.245
Nakit ve nakit benzerleri	5	203.820.933	127.262.064
Ticari alacaklar	8	43.794.242	28.770.301
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23	<i>1.016.761</i>	<i>322.311</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>42.777.481</i>	<i>28.447.990</i>
Diğer alacaklar	9	1.094.253	1.211.817
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	23	<i>400.000</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>694.253</i>	<i>1.211.817</i>
Stoklar	11	442.057.797	91.612.134
Peşin ödenmiş giderler	16	73.958.144	74.067.158
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	23	<i>232.414</i>	<i>2.716.668</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>73.725.730</i>	<i>71.350.490</i>
Diğer dönen varlıklar	16	163.128	26.205
Türev araçlar	6	10.000	566
Duran Varlıklar		4.446.177.169	4.564.069.949
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.956.400	1.563.593
Stoklar	11	588.667.133	715.506.230
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.720.688.452	3.714.668.994
Maddi duran varlıklar	12	27.737.427	28.559.331
Maddi olmayan duran varlıklar	13	601.857	473.250
Diğer duran varlıklar	16	106.525.900	103.298.551
TOPLAM VARLIKLAR		5.211.075.666	4.887.020.194

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		514.430.454	188.453.135
Kısa vadeli borçlanmalar	7	5.799.147	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	23	5.799.147	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	165.353.914	121.419.856
İlişkili taraflara finansal borçlar	23	152.106.245	103.666.106
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		13.247.669	17.753.750
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	3.334.411	10.915.156
İlişkili taraflara finansal kiralama borçları	23	3.334.411	10.915.156
Ticari borçlar	8	48.967.667	34.198.753
İlişkili taraflara ticari borçlar	23	9.312.740	5.270.465
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	39.654.927	28.928.288
Diğer borçlar	9	42.792.124	622.898
Ertelenmiş gelirler	16	226.850.326	6.198.445
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	23	178.330	660.831
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		226.671.996	5.537.614
Kısa vadeli karşılıklar		18.205.967	12.576.072
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	321.871	251.586
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	17.884.096	12.324.486
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.126.898	2.521.955
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.506.022.544	1.537.221.403
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.043.818.566	921.629.250
İlişkili taraflara finansal borçlar	23	546.649.436	513.874.749
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		497.169.130	407.754.501
Uzun vadeli finansal kiralama borçları		-	696.326
İlişkili taraflara finansal kiralama borçları		-	696.326
Diğer borçlar	9	-	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	460.486.209	577.681.090
Uzun vadeli karşılıklar		1.717.769	1.224.737
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	1.717.769	1.224.737
ÖZKAYNAKLAR		3.190.622.668	3.161.345.656
Ödenmiş sermaye	17	913.750.000	850.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		24.361.973	24.361.973
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		24.226.634	24.226.634
Diğer kazanç/kayıplar		135.339	135.339
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	46.188.875	36.305.282
Geçmiş yıllar karları	17	1.872.724.737	1.589.596.928
Net dönem karı		93.027.012	420.511.402
TOPLAM KAYNAKLAR		5.211.075.666	4.887.020.194

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Hasılat	18	369.515.971	244.667.446	308.962.444	60.327.463
Satışların maliyeti (-)	18	(229.491.422)	(198.668.015)	(155.017.979)	(15.958.475)
Brüt Kar		140.024.549	45.999.431	153.944.465	44.368.988
Genel yönetim giderleri (-)	19	(16.299.861)	(4.416.301)	(14.376.195)	(4.277.881)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(9.605.504)	(3.671.572)	(17.876.288)	(3.093.201)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	55.578.602	14.036.059	74.906.844	40.606
Esas faaliyetlerden giderler (-)	20	(48.809.171)	-	(37.567.512)	(7.117.988)
Esas Faaliyet Karı		120.888.615	51.947.617	159.031.314	29.920.524
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	792.807	264.259	567.296	256.808
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		121.681.422	52.211.876	159.598.610	30.177.332
Finansman gelirleri		-	-	-	-
Finansman giderleri (-)	21	(28.654.410)	(11.324.947)	(30.903.204)	(8.499.342)
Vergi Öncesi Karı		93.027.012	40.886.929	128.695.406	21.677.990
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-	-	-
Dönem Karı		93.027.012	40.886.929	128.695.406	21.677.990
Pay başına kazanç	22	0,0010	0,0004	0,0015	0,0002

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Not				
Dönem karı	93.027.012	40.886.929	128.695.406	21.677.990
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	93.027.012	40.886.929	128.695.406	21.677.990

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler		746.000.000	240.146.090	423.981	210.783	21.731.787	28.240.772	1.197.948.571	555.932.867	2.790.634.851
Transferler		--	--	--	--	--	8.064.510	547.868.357	(555.932.867)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	128.695.406	128.695.406
Sermaye artırım		104.000.000	--	--	--	--	--	(104.000.000)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(52.220.000)	--	(52.220.000)
										--
30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	850.000.000	240.146.090	423.981	210.783	21.731.787	36.305.282	1.589.596.928	128.695.406	2.867.110.257
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 artırım		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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		93.027.012	128.695.406
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.187.393	1.065.328
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	670.787	256.030
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	70.285	14.624
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	10	(5.583.357)	(39.713.482)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	(792.807)	(567.296)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı/zararı		(3.999.068)	(18.718.416)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(88)	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	1.290.745	(424.233)
Türev işlem zararı/(karı)	21	556	14.811
Faiz gelirleri	18	(7.355.813)	(5.791.896)
Faiz giderleri	21	21.525.497	28.667.090
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(1.486.916)	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		98.554.226	93.497.966
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(16.314.686)	(7.027.856)
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		517.564	(1.185.720)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki azalış		(3.264.692)	(34.482.174)
Stoklardaki değişim		(223.606.566)	(228.008.754)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		(96.246.741)	4.570.255
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		226.816.437	6.996.275
		(13.544.458)	(165.640.008)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	(177.755)	-
Alınan faizler	5, 18	7.325.248	5.372.042
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(6.396.965)	(160.267.966)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(184.081.101)	(104.507.202)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		187.644.068	18.718.416
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları		(494.008)	-
Alınan temettüler		-	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		-	142.774
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		3.068.959	(85.146.012)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(63.750.000)	(52.220.000)
Alınan krediler		225.790.000	513.000.000
Ödenen krediler		(2.477.924)	(233.348.740)
Ödenen faiz		(81.192.681)	(28.667.090)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		78.369.395	198.764.170
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		75.041.389	(46.649.808)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.486.916	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		76.528.305	(46.649.808)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	126.768.027	122.634.388
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	203.296.332	75.984.580

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) 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.

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 KGGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 / tediyeleyenlerden 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 2017 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 2016 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 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standardı veya TFRYK yorumu bulunmamaktadır.

i) 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 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece “gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan” olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

ii) 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.

UFRS 10 ve UMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

UMSK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2015’te TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016’da UFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 “Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat” standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

UMSK Ocak 2016’da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016’da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Şirket’in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

UMSK Haziran 2016’da, UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili UFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

UMSK Eylül 2016’da, UFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayımlamıştır. UFRS 4’de yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtük yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Yeni değiştirilmiş standart:

- a. Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce UFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır, ve
- b. Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere UFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan UMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

UMSK, UMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

Bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

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

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

UMSK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, UFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı UFRS 7 açıklamalarının, UMS 19 geçiş hükümlerinin ve UFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar": Bu değişiklik, işletmenin, UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UMS 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 UFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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)

UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

ele almaktadır.

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

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

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17’yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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)

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

Ekim 2017’de, UMSK, UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için UFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

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

Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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.

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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)

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

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		Sahiplik oranı	
	(%)	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kanyon	50	1.956.400	1.563.593
		1.956.400	1.563.593

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

Kanyon	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	24.861.634	10.424.627
Duran varlıklar	2.142.608	2.121.848
Kısa vadeli borçlar	(21.416.640)	(7.965.032)
Uzun vadeli borçlar	(1.674.801)	(1.454.258)
Net varlıklar	3.912.801	3.127.185

Kanyon	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016
Gelirler	35.418.940	31.487.791
Giderler (-)	(33.833.324)	(30.353.199)

Şirket, 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 792.807 TL tutarında karı (30 Eylül 2016: 310.488) 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 2017 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 Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermerket Binası	Marmarapark	Kapadokya Lodge Otel	Ofis LaMartine	Tuzla Çınarlı bahçe	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
Konut 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 2017 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 Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermerket Binası	Marmarapark	İş Bankası Sirkeci Binası	Kapadokya Lodge Otel	Ofis LaMartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Tuzla Karma Proje	İzmir Ege Perla	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Eylül 2016																			
<u>Satış Gelirleri</u>																			
Kira Geliri	2.686.672	37.359.725	3.635.020	551.196	3.018.566	2.539.429	1.274.506	25.715.854	5.089.737	--	3.033.952	900.000	1.328.240	71.022	46.125.000	1.629.109	2.250	-	134.960.277
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.973.980	-	-	--	--	--	--	--	-	10.973.980
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	155.632.558	--	155.632.558
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	496.203	-	-	-	-	-	160.980	-	--	-	-	2.628	--	--	--	--	-	659.811
Diğer Gelirler	-	25.584	-	-	-	-	-	35.329	47.025	--	--	--	--	4.541	-	44.689	--	-	157.168
Gayrimenkul Gelirleri	2.686.672	37.881.512	3.635.020	551.196	3.018.566	2.539.429	1.274.506	25.912.163	5.136.762	10.973.980	3.033.952	900.000	1.330.868	75.563	46.125.000	1.673.798	155.634.808	--	302.383.794
Sigorta giderleri	41.519	710.090	18.486	20.694	14.787	6.591	4.608	343.884	114.517	--	18.319	146.747	46.464	920	--	--	--	--	1.487.628
İşletme giderleri	217.739	652.600	--	--	--	1.090	--	9.491.910	396	--	--	5.983	230.462	47.306	--	1.577.742	--	--	12.225.226
Konut satış maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	136.914.142	--	136.914.520
Vergi, resim ve harç giderleri	204.752	1.180.532	122.848	16.952	16.591	36.528	21.536	1.242.810	286.586	--	51.193	25.041	56.533	2.291	785.153	234.870	--	--	4.284.216
Diğer	--	39.217	37.137	--	--	19.117	--	--	--	--	--	10.918	--	--	--	--	--	-	106.389
Satışların Maliyeti	464.010	2.582.440	178.471	37.646	31.378	63.326	26.144	11.078.603	401.499	--	69.512	188.689	333.459	50.517	785.153	1.812.612	136.914.142	--	155.017.979
Brüt Kar	2.222.662	35.299.073	3.456.549	513.550	2.987.188	2.476.103	1.248.362	14.833.559	4.735.263	10.973.980	2.964.440	711.311	997.409	25.046	45.809.477	(608.445)	18.720.666	--	147.365.815
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																			
Sermaye yatırımları	--	153.611	9.146	--	--	--	--	160.121	--	--	--	38.326	--	--	13.932.882	4.288.231	24.096.820	61.565.963	104.245.100

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Bölüm gelirleri	360.722.613	302.383.794
Dağıtılamayan gelirler	8.793.358	6.578.650
Toplam hasılat	369.515.971	308.962.444
Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Bölüm giderleri	(229.491.422)	(155.017.979)
Toplam satışların maliyeti	(229.491.422)	(155.017.979)
Varlıklar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Bölüm varlıkları	4.751.413.382	4.521.787.358
Diğer varlıklar	43.794.242	28.770.301
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	415.868.042	336.462.535
Toplam varlıklar	5.211.075.666	4.887.020.194
Yükümlülükler	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Bölüm yükümlülükleri	1.306.390.603	1.127.371.296
Diğer yükümlülükler	714.062.395	598.303.242
Toplam yükümlülükler	2.020.452.998	1.725.674.538

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017	31 Aralık 2016
Vadesiz mevduat	1.765.440	1.517.124
Vadeli mevduat	81.940.062	124.178.302
Yatırım fonları	120.013.749	1.496.689
Ters repo işlemlerinden alacaklar	546	-
Diğer hazır değerler	101.136	69.949
	203.820.933	127.262.064
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(524.601)	(494.037)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	203.296.332	126.768.027
Vadeli Mevduat:	30 Eylül 2017	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>
ABD Doları	2,55%- 2,65%	Ekim 2017-Nisan 2018
Avro	1,10%	Aralık 2017-Haziran 2018
TL	13,85%-13,88%	Ekim 2017
		81.940.062
Vadeli Mevduat:	30 Eylül 2017	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	119.413.975	120.013.749
	119.413.975	120.013.749
Vadeli Mevduat:	31 Aralık 2016	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>
ABD Doları	%2,35	Ocak-Şubat 2017
TL	%8,20-10,70	Ocak-Şubat 2017
		124.178.302
Vadeli Mevduat:	31 Aralık 2016	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	1.496.018	1.496.689
	1.496.018	1.496.689

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017	31 Aralık 2016
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	10.000	566
Toplam	10.000	566

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Kısa vadeli borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli borçlanmalar	5.799.147	-
Toplam	5.799.147	-

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	165.353.914	121.419.856
Toplam	165.353.914	121.419.856

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	641.256.215	519.552.638
Çıkarılmış tahviller	402.562.351	402.076.612
Toplam	1.043.818.566	921.629.250

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</u>		
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	3.334.411	10.915.156
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	-	696.326
Toplam	3.334.411	11.611.482

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

			30 Eylül 2017	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	9.787.704	10.534.261	30.499.710
ABD Doları	Libor + 4,25	58.979.820	37.120.897	172.381.323
TL	11,75-16,00	561.873.084	123.497.903	438.375.182
Toplam			171.153.061	641.256.215

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2016				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	9.701.886	9.003.505	26.989.523
ABD Doları	Libor + 4,25	62.602.965	34.001.765	186.310.590
TL	11,75-14,50	384.667.112	78.414.586	306.252.525
Toplam		456.971.963	121.419.856	519.552.638

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

Şirket Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 160.000.000 TL'si geri ödenmiş olup 30 Eylül 2017 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 20.000.000 TL'dir.

Şirket Tuzla arsasının alımı için 29 Ocak 2016 tarihinde İş Bankası'ndan 150.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredinin ilk iki yılı anapara ödemesiz toplam beş yıl vadeli olup, faiz oranı %14,50 + BSMV'dir. Bu kapsamda kullanılan kredi için ilgili arsa üzerinde İş Bankası lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

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

30 Eylül 2017				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGYE1915	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.562.351
TRISGY61912	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.000.000
TRISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.000.000
				402.562.351
31 Aralık 2016				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGYE1915	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.076.612
TRISGY61912	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.000.000
TRISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.000.000
				402.076.612

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri	2.058.833	489.834
Alacak senetleri reeskontu (-)	(3.107)	(132)
Gelir tahakkukları	27.550.377	21.975.676
Müşterilerden alacaklar	13.171.377	5.982.612
Şüpheli ticari alacaklar	2.606.653	1.315.908
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.606.653)	(1.315.908)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	1.016.761	322.311
	43.794.242	28.770.301
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	39.654.927	28.928.288
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	9.312.740	5.270.465
	48.967.667	34.198.753

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ticari alacakların 2.606.653 TL (31 Aralık 2016: 1.315.908 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(1.315.908)	(755.147)
Dönem gideri	(2.593.603)	(582.580)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	1.302.858	158.347
Kapanış bakiyesi	(2.606.653)	1.179.380

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017	31 Aralık 2016
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	1.094.253	1.211.817
	1.094.253	1.211.817
	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	6.802.124	622.898
Diğer kısa vadeli borçlar (**)	35.990.000	-
	42.792.124	622.898
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	-	35.990.000
	-	35.990.000

(*) 30 Eylül 2017 itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 353.378 TL Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş., 174.707 TL Gediz Elek. Perakende Satış A.Ş. firmasından alacak bulunmaktadır.(31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 844.210 TL tutarında birlikte proje geliştirilen firma olan Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş' den alacak bulunmaktadır).

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.267.547.393	3.093.679.000
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	453.141.059	620.989.994
Toplam	3.720.688.452	3.714.668.994

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.737.037.902 TL'dir (31 Aralık 2016: 1.098.165.859 TL).

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 216.285.663 TL (31 Aralık 2016: 74.119.268 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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	30 Eylül 2017 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	128.025.000	--	--	--	128.025.000
Marmarapark	146.620.000	--	--	--	146.620.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	797.895.000	11.454.382	--	--	809.349.382
İş Bankası Ankara Kızılay Binası(*)	38.295.000	--	(44.660.000)	6.365.000	-
İş Bankası Ankara Merkez Binası	44.320.000	44.819	--	--	44.364.819
İş Bankası Antalya Merkez Binası(*)	22.015.000	--	(23.985.000)	1.970.000	-
Ege Perla AVM (**)	279.441.000	72.647.535	--	(48.809.171)	303.279.364
Kapadokya Lodge Otel	24.250.000	525.775	--	--	24.775.775
Mallmarine Alışveriş Merkezi	12.312.000	--	--	--	12.312.000
Maslak Binası	101.115.000	--	--	--	101.115.000
Real Hipermarket Binası(*)	110.000.000	--	(115.000.000)	5.000.000	-
Ofis Lamartine	48.890.000	--	--	--	48.890.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	479.965.000	880.514	--	--	480.845.514
Tuzla Karma Proje	274.812.000	2.924.504	--	--	277.736.504
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	862.565.000	25.069.035	--	--	887.634.035
	3.373.120.000	113.546.564	(183.645.000)	(35.474.171)	3.267.547.393
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Arsası	169.600.000	21.176.169	--	1.702.898	192.479.067
Kartal Projesi	128.298.507	48.733.387	--	39.354.630	216.386.524
Levent Arsası	4.110.487	24.774	--	--	4.135.261
Üsküdar Arsası	39.540.000	600.207	--	--	40.140.207
	341.548.994	70.534.537	-	41.057.528	453.141.059
Toplam	3.714.668.994	184.081.101	(183.645.000)	5.583.357	3.720.688.452

(*) Şirketimiz 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 22.08.2017 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 23.08.2017 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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)

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihindeki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2016 yılının Kasım ve Aralık aylarında, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 2017 yılının Mayıs ve Haziran aylarında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2016 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	118.000.000	--	--	10.025.000	128.025.000
Marmarapark	130.000.000	--	--	16.620.000	146.620.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	673.838.909	411.242	--	123.644.849	797.895.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	34.930.000	--	--	3.365.000	38.295.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	40.260.000	--	--	4.060.000	44.320.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	19.585.000	--	--	2.430.000	22.015.000
Kapadokya Lodge Otel	22.890.000	38.327	--	1.321.673	24.250.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.263.850	48.174	--	999.976	12.312.000
Maslak Binası	94.031.500	32.763	--	7.050.737	101.115.000
Real Hipermarket Binası	95.000.000	--	--	15.000.000	110.000.000
Ofis Lamartine	46.535.000	--	--	2.355.000	48.890.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.490.000	--	--	110.000	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	440.000.000	386.524	--	39.578.476	479.965.000
İş Bankası Sirkeci Binası (*)	47.000.000	--	(46.095.000)	(905.000)	--
Tuzla Karma Proje	270.075.000	9.031.243	--	(4.294.243)	274.812.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	760.385.000	15.539.715	--	86.640.285	862.565.000
	2.806.284.259	25.487.988	(46.095.000)	308.001.753	3.093.679.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İzmir Projesi	210.393.969	26.807.606	--	42.239.425	279.441.000
İstanbul Finans Merkezi Arsası	138.145.000	33.294.720	--	(1.839.720)	169.600.000
Kartal Projesi	102.326.542	47.614.006	--	(21.642.041)	128.298.507
Levent Arsası	3.998.919	47.431	--	64.138	4.110.487
Üsküdar Arsası	30.480.000	587.638	--	8.472.362	39.540.000
	485.344.430	108.351.401	--	27.294.163	620.989.994

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

30 Eylül 2017 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 135.170.957 TL (30 Eylül 2016: 134.960.277 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı yatırım amaçlı gayrimenkul maliyeti hariç 43.031.021 TL, yatırım amaçlı gayrimenkul maliyeti dahil olduğunda ise 229.491.422 TL'dir (30 Eylül 2016: 155.017.979 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017	31 Aralık 2016
<i>Tamamlanmış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla (*)	78.794.451	91.612.134
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Kartal projesi (**)	363.263.346	-
Toplam	442.057.797	91.612.134

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı projesi (***)	393.623.541	287.508.549
Tuzla Arsası (****)	195.043.592	171.172.017
Kartal projesi	-	256.825.664
Toplam	588.667.133	715.506.230

(*) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak ilçesinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlamıştır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla toplam 134 adet taşınmazın teslimi yapılmış olup bu proje kapsamında 377.364 TL alınan sipariş avansı bakiyesi bulunmaktadır. (31 Aralık 2016: 4.272.002 TL) (Not 16).

(**) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla toplam 593 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 215.863.432 TL'dir (31 Aralık 2016: 184.311.055 TL) (Not 16).

(***) Şirket, 2015 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İn İstanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 2.375 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 460.391.209 TL'dir (31 Aralık 2016: 389.799.255 TL) (Not 16). Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklamıştır. 30 Eylül 2017 tarihine kadar toplam 67.203.067 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2016: 50.506.728).

(****) Şirket, 2016 yılının Ocak ayında İstanbul ili Tuzla ilçesinde 143.500.000 TL'ye proje geliştirmek üzere arsa alımı gerçekleştirmiştir. Şirket tarafından 27 Eylül 2017 tarihinde projenin inşaat ruhsatı alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.668.527	2.668.527
Alımlar	370.015	370.015
30 Eylül 2017 kapanış bakiyesi	3.038.542	3.038.542
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.195.277	2.195.277
Dönem gideri	241.408	241.408
30 Eylül 2017 kapanış bakiyesi	2.436.685	2.436.685
1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri	473.250	473.250
30 Eylül 2017 itibarıyla net defter değeri	601.857	601.857
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	2.360.560	2.360.560
Alımlar	159.700	159.700
30 Eylül 2016 kapanış bakiyesi	2.520.260	2.520.260
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	1.941.941	1.941.941
Dönem gideri	182.284	182.284
30 Eylül 2016 kapanış bakiyesi	2.124.225	2.124.225
1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri	418.619	418.619
30 Eylül 2016 itibarıyla net defter değeri	396.035	396.035

Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla kullanılan 1.885.649 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017	31 Aralık 2016
Borç karşılıkları (*)	17.884.096	12.324.486
Toplam	17.884.096	12.324.486

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar (**)	212.054.544	324.504.913
Toplam	212.054.544	324.504.913

(*) Şirket'in 30 Eylül 2017 itibarıyla borç karşılıklarının yaklaşık %90'ı, T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.186.521.423	1.217.026.199
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	211.238.762	201.793.100
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	1.397.760.185	1.418.819.299

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 18.435.822 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipotegi bulunmaktadır. (136.000.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine ikinci dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

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

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

(**) Şirket'in 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 2017 tarihi itibarıyla %6,6'dır (31 Aralık 2016: %6,3).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 kiralamaları

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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	179.633.908	187.470.467
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	574.941.864	577.702.293
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2.109.234.897	2.083.205.191
Toplam	2.863.810.669	2.848.377.951

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kullanılmamış izin karşılıkları	321.871	251.586
Toplam	321.871	251.586

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	1.717.769	1.224.737
Toplam	1.717.769	1.224.737

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

30 Eylül 2017 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 4.732 TL (31 Aralık 2016: 4.297 TL) tavanına tabidir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: yıllık %6,15 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %10,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,38 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalarda neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla geçerli olan 4.732 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.224.737	973.127
Hizmet maliyeti	381.734	130.909
Faiz maliyeti	289.053	125.121
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(177.755)	-
Aktüeryal fark	-	-
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.717.769	1.229.157

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İş avansları (*)	73.701.322	71.297.635
Gelecek aylara ait giderler (**)	256.822	2.769.523
Toplam	73.958.144	74.067.158

(*) Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 7.005.477 TL avans verilmiştir (31 Aralık 2016: 11.431.622 TL).

Şirket, Kartal'da gerçekleştirilmekte olan Manzara Adalar Projesi' nin inşaat işleri için Ant Yapı A.Ş firmasına 3.246.193 TL iş avansı vermiştir (31 Aralık 2016: 9.356.766 TL). Yine aynı proje için, arsanın eski maliki olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne hasılat paylaşım sözleşmesi kapsamında 60.382.871 TL hasılat payı avansı verilmiştir (31 Aralık 2016: 49.411.572 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 232.414 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 2.716.668 TL).

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	134.519	-
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	28.609	26.205
Toplam	163.128	26.205

<i>Diğer duran varlıklar</i>	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV (*)	97.577.705	103.298.551
Ticari Alacaklar	6.877.301	-
İş Avansları (**)	2.070.894	-
Toplam	106.525.900	103.298.551

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Devreden KDV tutarı Şirket'in kısa vadede kullanamayacağı projeksiyonuna istinaden uzun vadeye sınıflanmıştır.

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

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	2.704.204	2.131.536
Ödenecek SGK kesintileri	422.694	390.419
Toplam	3.126.898	2.521.955

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları (*)	216.145.795	4.272.002
Gelecek aylara ait gelirler (***)	10.526.201	1.265.612
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	178.330	660.831
Toplam	226.850.326	6.198.445

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları (**)	460.486.209	574.110.310
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	-	3.570.780
Toplam	460.486.209	577.681.090

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

(**) Söz konusu tutar 2017/9 dönemi için Şirket'in Topkapı Projesi kapsamında satış yaptığı konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2016: Topkapı Projesi: 389.799.255, Kartal Manzaralar Adalar Projesi: 184.311.055) (Not 11)

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

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		30 Eylül 2017		31 Aralık 2016
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44,11	403.081.707	44,11	374.659.401
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	64.952.938	7,11	60.421.337
Diğer	48,78	445.715.355	48,78	414.919.262
Toplam ödenmiş sermaye	100	913.750.000	100	850.000.000

Şirket'in sermayesi 913.750.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 850.000.000). Hisselerin nama yazılı 1.305.357 TL (31 Aralık 2016: 1.214.286 TL) tutarı A grubu ve 912.444.643 TL (31 Aralık 2016: 848.785.714 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların tamamına T. İş Bankası A.Ş. sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Şirket ödenmiş sermayesi, Yönetim Kurulu'nun 31 Mart 2017 tarihinde yapılan toplantısında; 23 Mart 2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 2016 yılı safi karından 63.750.000 TL'nin pay biçiminde dağıtılmasına ilişkin alınan karar doğrultusunda; mevcut 850.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2016 yılı kar payından karşılanmak üzere 63.750.000 TL artırılarak 913.750.000 TL'ye yükseltilmiştir. Yeni sermaye tutarı 10 Mayıs 2017 tarihinde tescil, 16 Mayıs 2017 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

Geçmiş Yıllar Karları

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

Kar dağıtımı

Şirketin 23 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2016 tarihli vergi beyannamesine baz olan kayıtlarında yer alan 155.171.857 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 7.758.593 TL 1. tertip kanuni yedek akçe, 2.125.000 TL 2. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmasına; tamamı safi kardan karşılanmak üzere 63.750.000 TL tutarında bedelsiz ve 63.750.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı (devamı)

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

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	187.644.068	187.644.068	-	-
Kira gelirleri	135.170.022	47.560.828	134.960.277	43.816.412
Konut satış gelirleri	23.312.740	2.126.464	155.632.558	10.827.766
Üst hakkı gelirleri	13.583.568	4.360.237	10.973.980	3.687.429
Aidat ve hizmet gelirleri	813.549	330.781	659.811	225.723
Diğer gelirler	198.666	73.268	157.168	95.714
Toplam gayrimenkul gelirleri	360.722.613	242.095.646	302.383.794	58.653.044
Banka mevduatı faiz gelirleri	7.351.340	1.326.040	5.781.856	1.583.358
Menkul kıymet alım-satım karı	1.437.545	1.242.691	786.754	89.483
Ters repo faiz gelirleri	4.473	3.068	10.040	1.578
Toplam borçlanma araçları gelirleri	8.793.358	2.571.800	6.578.650	1.674.419
Toplam hasılat	369.515.971	244.667.446	308.962.444	60.327.463

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti (devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(186.460.401)	(186.460.401)	-	-
Konut satış maliyetleri	(16.932.195)	(1.501.075)	(136.914.142)	(9.972.099)
İşletme giderleri	(19.626.250)	(8.349.719)	(12.225.606)	(4.028.222)
Vergi resim ve harç giderleri	(4.542.832)	(1.596.413)	(4.284.216)	(1.432.132)
Sigorta giderleri	(1.561.324)	(530.047)	(1.487.626)	(490.713)
Diğer	(368.420)	(230.360)	(106.389)	(35.309)
Toplam	(229.491.422)	(198.668.015)	(155.017.979)	(15.958.475)

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(8.774.303)	(2.272.600)	(7.365.564)	(1.997.884)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(3.940.490)	(1.347.865)	(4.628.553)	(1.109.217)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.187.393)	(407.960)	(1.065.328)	(365.814)
Vergi, resim ve harç giderleri	(115.808)	(20.893)	(136.842)	(35.286)
Şüpheli alacak karşılığı	(1.290.745)	(125.505)	(582.580)	(582.580)
Diğer	(991.122)	(241.478)	(597.328)	(187.100)
Toplam	(16.299.861)	(4.416.301)	(14.376.195)	(4.277.881)

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(7.225.992)	(2.515.033)	(15.887.648)	(2.796.729)
Danışmanlık giderleri	(1.297.894)	(328.965)	(820.382)	(122.305)
Satış ofisi giderleri	(322.662)	(72.566)	(369.332)	(55.061)
Diğer	(758.956)	(755.008)	(798.926)	(119.106)
Toplam	(9.605.504)	(3.671.572)	(17.876.288)	(3.093.201)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	54.392.528	13.335.000	70.163.005	--
Kur farkı geliri / gideri, net	779.756	510.338	4.275.863	--
Diğer gelirler	406.318	190.720	467.976	40.606
Toplam	55.578.602	14.036.058	74.906.844	40.606

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme farkı (Not 10)	(48.809.171)	-	(30.449.524)	-
Kur farkı gideri	-	-	(7.117.988)	(7.117.988)
Toplam	(48.809.171)	-	(37.567.512)	(7.117.988)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Kredi anapara ve faiz giderleri	(21.525.497)	(6.913.353)	(28.661.988)	(7.236.218)
Kur farkı geliri/ (gideri), net	(7.125.250)	(4.418.062)	(2.221.303)	(1.896.351)
Diğer faiz giderleri	(3.107)	6.526	(5.102)	(4.615)
Türev işlem kar / (zararı), net	(556)	(58)	(14.811)	637.842
	(28.654.410)	(11.324.947)	(30.903.204)	(8.499.342)

22. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Dönem başındaki hisse senedi adedi	85.000.000.000	74.600.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	6.375.000.000	10.400.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	91.375.000.000	85.000.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	91.375.000.000	85.000.000.000
Net dönem karı	93.027.012	128.695.406
Pay başına kazanç	0,0010	0,0015
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0010	0,0015

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

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

23. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017	31 Aralık 2016
Vadesiz mevduat	1.765.439	1.517.124
Vadeli mevduat	81.940.062	124.178.302
Diğer hazır değerler	101.136	69.949
Ters repo işlemlerinden alacaklar	546	-
Toplam	83.807.184	125.765.375

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 18.435.823 TL (31 Aralık 2016: 14.956.957 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

30 Eylül 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.	-	232.414	19.906	-
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	1.049	-	-	-
Anadolu Cam Eskişehir Sanayii A.Ş.	-	-	-	-
Anadolu Cam Yenişehir Sanayii A.Ş.	-	-	525	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	30	-
Cam Elyaf San.A.Ş.	-	-	-	-
Camış Madencilik A.Ş.	-	-	-	-
Çayırova Cam Sanayi A.Ş.	1.049	-	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	364.303	-	3.778.646	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	11.699	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	18.521	-
İş Net Elektronik Hizm.A.Ş.	-	-	9.558	-
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	633.950	-	5.270.436	147.601
Madencilik San. Ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	16.409	-	-	-
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	-	-
Softtech yazılım teknolojileri	-	-	-	-
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	-	-	-	-
Şişecam Enerji A.Ş.	-	-	7.471	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	122	-
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	-	-	-	-
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	-	-	-	-
Şişecam Otomotiv A.Ş.	-	-	-	-
T İş Bankası A.Ş.	-	-	-	30.729
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	-
Trakya Yenişehir Cam Sanayi A.Ş.	-	-	-	-
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	-	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	597	-
Diğer	-	-	195.229	-
	1.016.761	232.414	9.312.740	178.330

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017				
Finansal borçlanmalar				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli		
T. İş Bankası A.Ş.	157.905.392	513.478.436		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri		
T. İş Bankası A.Ş.	21.525.497	32.274.198		
30 Eylül 2017				
Finansal kiralama borçları				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli		
İş Finansal Kiralama A.Ş.	3.334.411	-		
31 Aralık 2016				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	2.716.668	1.499.640	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	29.047	--	--	18.462
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	1.574	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.064	--	--	41.389
Cam Elyaf Sanayii AŞ	1.048	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	10.220	--	--	6.830
Çayırova Cam Sanayii A Ş	525	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	3.356
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	--	1.701.858	11.787
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	4.759	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	33.898
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	7.709	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	--	--	1.836.509	323.519
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	525	--	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	525	--	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	76.964	--	--	48.918
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	8.458	--	716	12.242
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	15.312
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	8.165	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	--	732
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	31.946	2.982
Şişecam Enerji A.Ş.	14.071	--	24.853	2.318
Şişecam Otomotiv A.Ş.	7.583	--	--	4.820
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	1.476
T İş Bankası A.Ş.	--	--	--	4.520
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	29.154
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	170.707	--	--	99.116
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	476	--
Diğer	--	--	153.834	--
	322.311	2.716.668	5.270.465	660.831

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2016		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	103.666.106	513.874.749
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	30.257.122	30.676.844
31 Aralık 2016		
Finansal kiralama borçları		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş..	10.915.156	696.326

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, faiz opsiyon türev işleminden kaynaklanan 10.000 TL türev işlem reeskontu bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 566 TL). 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dönemde kar veya zarar tablosunda 556 TL değerinde türev işlem zararı (31 Aralık 2016: 14.245 TL değerinde türev işlem karı) bulunmaktadır.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in Diğer Alacaklar hesabında Kanyon'dan 400.000 TL tutarında temettü alacağı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: Yoktur).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 geliri	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 San. A.Ş.	-	-	3.557	-	-
Anadolu Cam Yenşehir San. A.Ş.	-	-	3.557	-	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	198.451	-	3.306.389	41.389	-
Cam Elyaf San. A.Ş.	-	-	4.001	-	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	316.181	6.830	62.011
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	4.001	-	-
Çayırova Cam Sanayi 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 San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	4.001	-	-
Mepa Merkezi Planlama A.Ş.	-	-	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 San. A.Ş.	-	-	4.001	-	-
Trakya Yenşehir Cam San. A.Ş.	-	-	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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2016				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.808.007	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.627.551	28.142	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	159.916	--	3.088.840	44.811	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	542.517	9.389	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	1.810.257	--	15.580	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	334.511	3.633	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.794.440	--	1.314.280	10.055	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	12.136	--	13.313	--	66.920
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	35.733	--	3.592
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	3.350.267	36.701	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	3.917.423	67.621	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	5.543	--	544.205	2.126	18.243
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	1.274.915	22.049	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	3.007.350	--	22.346
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	382.012	4.963	--
Şişecam Enerji A.Ş.	61.261	--	81.378	1.398	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	176.907	2.585	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	7.591.730	103.740	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	2.170.069	37.531	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	5.791.896	54.931.617	2.628	10.223
	7.651.560	5.791.896	84.400.198	377.372	121.324

(*) 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.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 27.171.000 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 6.000.000 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup kırılımı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Eylül 2017	
	TRSISGY31915	TRSISGY61912
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.000.000	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.000.000	2.500.000
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.671.000	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.500.000	3.500.000
	27.171.000	6.000.000

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2016	
	TRISISGY41617	TRISISGY71614
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.000.000	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.000.000	2.500.000
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.711.000	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.500.000	3.500.000
	27.211.000	6.000.000

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.560.029	3.233.972
Kıdem tazminatı karşılığı	528.923	605.021
	4.088.952	3.838.993

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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
30 Eylül 2017	3,5521	4,1924	4,7478
31 Aralık 2016	3,5192	3,7099	4,3189

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	55.873.318	12.184.611	3.003.616	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	198.953	56.010	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	56.072.271	12.240.621	3.003.616	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	56.072.271	12.240.621	3.003.616	-
10. Ticari Borçlar	1.062.031	26.498	230.872	-
11. Finansal Yükümlülükler	47.655.158	10.450.409	2.512.704	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	398.343	112.143	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	49.115.532	10.589.050	2.743.576	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	202.881.036	48.529.412	7.275.000	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	202.881.036	48.529.412	7.275.000	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	251.996.568	59.118.462	10.018.576	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(195.924.297)	(46.877.841)	(7.014.960)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11- 12a-14-15-16a)	(195.724.907)	(46.821.709)	(7.014.960)	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2016			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	51.421.550	14.608.217	3.319
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	285.492	81.124	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
10. Ticari Borçlar	23.820	6.769	--
11. Finansal Yükümlülükler	43.005.271	9.661.788	2.426.886
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	759.837	110.493	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	43.788.928	9.779.050	2.526.886
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	213.300.111	52.941.177	7.275.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.573.624	853.275	962.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	219.873.735	53.794.452	8.237.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	263.662.663	63.573.502	10.764.386
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(211.955.623)	(48.884.161)	(10.761.067)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(204.907.654)	(48.001.517)	(9.698.567)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Eylül 2017		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	166.315.393	29.409.517
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	166.315.393	29.409.517
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(182.946.932)	(32.350.469)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(182.946.932)	(32.350.469)
31 Aralık 2016		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(16.892.694)	16.892.694
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(16.892.694)	16.892.694
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.598.071)	3.598.071
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.598.071)	3.598.071

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

30 Eylül 2017 tarihli finansallarımızda anapara tutarı 57.352.941 USD olan finansal borcumuz için 4 Ekim 2017 tarihinde kur ve faiz oranı içeren bir türev işlem yapılarak koruma sağlanmıştır. Söz konusu kredinin kalan vadesi 6 yıl olup 6 ayda bir Libor + %4,25 faiz ödemelidir. Söz konusu türev koruması ile kredinin bundan sonraki 4 yıl boyunca anapara ödemeleri 3,5655 USD/TL kurundan TL'ye dönüştürülmüş olup, bu tutarın geri ödemesi aynı geri ödeme planı çerçevesinde yıllık %13,05 faiz maliyeti ile TL olarak gerçekleştirilecektir. Türev korumasının vade sonuna gelindiğinde, kalan 2 yıllık süre boyunca kredinin geri ödemelerine kalan anapara borcu üzerinden YP olarak devam edilecektir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 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 2017	31 Aralık 2016
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	203.820.933	127.262.064
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.751.413.382	4.521.787.358
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.956.400	1.563.593
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	--
Diğer varlıklar		253.884.951	236.407.179
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.211.075.666	4.887.020.194
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.214.971.627	1.043.049.106
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	17.884.096	12.324.486
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	3.334.411	11.611.482
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.190.622.668	3.161.345.656
Diğer kaynaklar		784.262.864	658.689.464
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.211.075.666	4.887.020.194
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)		--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	83.705.502	125.695.426
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	44.275.468	43.650.487
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	1.956.400	1.563.593
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	18.435.822	14.703.799
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	-	--

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2017 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 2017 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 2017	31 Aralık 2016	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)	91%	93%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4%	3%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	39%	34%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	2%	3%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami %10