

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu**

30 Ekim 2019

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2019 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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



30 Ekim 2019
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	16
4	Bölgümlere göre raporlama	16
5	Nakit ve nakit benzerleri	20
6	Finansal yatırımlar / Türev araçlar	21
7	Finansal borçlanmalar	21
8	Ticari alacaklar ve borçlar	23
9	Diğer alacaklar ve borçlar	24
10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24
11	Stoklar	27
12	Maddi duran varlıklar	28
13	Maddi olmayan duran varlıklar	29
14	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	30
15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	31
16	Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	32
17	Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	33
18	Özkaynaklar	34
19	Hasılat ve satışların maliyeti	36
20	Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	36
21	Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	37
22	Finansman gelirleri/giderleri	37
23	Pay başına kazanç	38
24	İlişkili taraf açıklamaları	38
25	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	44
26	Raporlama döneminden sonraki olaylar	47

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

48-49

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		691.214.378	752.744.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	51.097.252	54.236.749
Ticari alacaklar	8	133.029.188	107.442.054
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.701.412	4.680.762
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		130.327.776	102.761.292
Diğer alacaklar	9	5.574.007	718.345
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	--	35.610
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.574.007	682.735
Türev araçlar	6	46.285.610	59.536.713
Stoklar	11	304.925.252	307.030.105
Proje halindeki stoklar	11	111.828.845	209.357.229
Peşin ödenmiş giderler	16	8.481.556	14.386.026
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	1.250.318	2.788.312
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		7.231.238	11.597.714
Diğer dönen varlıklar	16	29.992.668	37.258
Duran Varlıklar		4.433.385.125	4.469.588.445
Ticari alacaklar	8	39.639.215	44.389.008
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		39.639.215	44.389.008
Stoklar	11	175.370.569	174.550.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.349.724	3.088.133
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.920.117.331	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	252.575.936	474.295.599
Maddi duran varlıklar	12	32.814.760	33.814.159
Maddi olmayan duran varlıklar	13	985.189	1.015.609
Peşin ödenmiş giderler	16	8.532.401	5.982.425
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.532.401	5.982.425
Diğer duran varlıklar	16	--	53.261.012
TOPLAM VARLIKLAR		5.124.599.503	5.222.332.924

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.070.839.024	1.091.581.932
Kısa vadeli borçlanmalar	7	388.838.530	--
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	114.550.160	--
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		274.288.370	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	436.543.519	742.664.172
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	215.150.557	235.002.422
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		221.392.962	507.661.750
Ticari borçlar	8	19.790.641	34.901.072
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	11.185.744	16.360.219
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	8.604.897	18.540.853
Diğer borçlar	9	14.522.729	20.833.806
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	14.522.729	20.833.806
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		191.421.558	279.436.381
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	191.421.558	279.436.381
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.986.778	7.283.080
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	91.583	257.870
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		2.895.195	7.025.210
Kısa vadeli karşılıklar		8.757.598	5.205.156
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	440.197	390.946
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	8.317.401	4.814.210
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	738.252	1.258.265
Türev araçlar	6	7.239.419	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		528.366.579	573.811.637
Uzun vadeli borçlanmalar	7	526.416.598	572.183.948
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	265.207.592	381.929.982
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		261.209.006	190.253.966
Uzun vadeli karşılıklar		1.949.981	1.627.689
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.949.981	1.627.689
ÖZKAYNAKLAR		3.525.393.900	3.556.939.355
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		30.669.212	30.669.212
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		31.053.049	31.053.049
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(383.837)	(383.837)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	65.949.792	59.561.684
Geçmiş yıllar karları	18	2.261.000.280	1.925.777.515
Net dönem karı		(31.545.455)	341.610.873
TOPLAM KAYNAKLAR		5.124.599.503	5.222.332.924

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Hasılat	19	388.687.696	140.150.256	986.631.970	236.966.748
Satışların maliyeti (-)	19	(211.385.600)	(80.347.632)	(773.469.362)	(172.852.375)
Brüt Kar		177.302.096	59.802.624	213.162.608	64.114.373
Genel yönetim giderleri (-)	20	(23.191.002)	(6.628.145)	(18.847.781)	(5.815.858)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(10.730.020)	(2.638.588)	(14.505.720)	(938.654)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.391.436	115.921	9.904.504	7.268.344
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(1.209.782)	(1.207.998)	(11.327.968)	(10.277.968)
Esas Faaliyet Karı		149.562.728	49.443.814	178.385.643	54.350.237
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.261.591	377.764	921.573	143.886
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		150.824.319	49.821.578	179.307.216	54.494.123
Finansman gelirleri	22	--	(6.582.227)	102.019.085	62.089.471
Finansman giderleri (-)	22	(182.369.774)	(56.244.420)	(189.391.921)	(119.754.470)
Vergi Öncesi Karı		(31.545.455)	(13.005.069)	91.934.380	(3.170.876)
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		(31.545.455)	(13.005.069)	91.934.380	(3.170.876)
Pay başına kazanç	23	(0,0003)	(0,0001)	0,0010	0,0000

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
	Not			
Dönem karı	(31.545.455)	(13.005.069)	91.934.380	(3.170.876)
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	(31.545.455)	(13.005.069)	91.934.380	(3.170.876)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		913.750.000	240.146.090	423.981	(223.542)	27.610.009	46.188.875	1.872.724.737	179.956.837	3.280.576.987
Transferler		--	--	--	--	--	13.372.809	166.584.028	(179.956.837)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	91.934.380	91.934.380
Sermaye artırımını		45.000.000	--	--	--	--	--	(45.000.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(223.542)	27.610.009	59.561.684	1.925.777.515	91.934.380	3.303.980.117
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(383.837)	31.053.049	59.561.684	1.925.777.515	341.610.873	3.556.939.355
Transferler		--	--	--	--	--	6.388.108	335.222.765	(341.610.873)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	(31.545.455)	(31.545.455)
30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(383.837)	31.053.049	65.949.792	2.261.000.280	(31.545.455)	3.525.393.900

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.2)	
		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		(31.545.455)	91.934.380
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.493.869	1.341.716
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.850.300	10.790.070
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	2.850.300	512.102
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	10.277.968
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.699.745	545.235
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	491.748	545.235
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	1.207.997	--
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		7.675.952	(102.974.074)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(2.740.000)	(955.000)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	10.415.952	(102.019.074)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.261.591)	(921.573)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.261.591)	(921.573)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		--	2.225.000
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	--	2.225.000
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		143.392.285	53.584.385
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(8.192.774)	(6.890.462)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	151.585.059	60.474.847
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		18.106.857	126.420.168
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		142.411.962	182.945.307
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(23.687.641)	(232.373.646)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.979.350	493.040
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(25.666.991)	(232.866.686)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.855.662)	(388.112)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.035.610	750.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(4.891.272)	(1.138.112)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		106.888.277	419.836.454
Türev varlıklardaki azalış (artış)		(4.426.958)	(125.978)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		3.354.494	58.049.816
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(15.110.431)	(21.300.595)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(5.174.475)	(5.062.702)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(9.935.956)	(16.237.893)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(6.311.077)	(17.507.496)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(6.311.077)	(17.507.496)
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		4.582.320	--
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(88.014.823)	(325.305.696)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(88.014.823)	(325.305.696)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(4.296.302)	(7.167.770)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		25.080.784	35.185.906
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		23.305.602	13.477.886
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		1.775.182	21.708.020
		136.614.943	91.848.190
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(120.206)	(703.641)
Alınan faizler	5, 19	8.800.872	7.528.913
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		145.295.609	98.673.462
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.934.771)	(48.617.983)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		--	52.135.000
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(464.050)	(965.991)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(7.488)	(448.263)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(456.562)	(517.728)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(10.398.821)	2.551.026
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	18	--	(68.531.250)
Türev araçlardan nakit girişleri		9.919.208	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.071.072.948	216.269.873
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.049.288.932)	(172.484.416)
Ödenen faiz	7	(169.111.714)	(121.801.418)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(137.408.490)	(146.547.211)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(2.511.702)	(45.322.723)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(19.697)	(52.601)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(2.531.399)	(45.375.324)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	53.467.044	82.425.118
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	50.935.645	37.049.794

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 74’dür (31 Aralık 2018: 79).

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.

Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Ekim 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

Şirket’in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet nakit akış tablosunda TMS 7 Nakit Akış Standardı uyarınca aşağıdaki şekilde yeniden düzenleme yapılmıştır. Söz konusu yeniden düzenlemenin ilgili döneme ait geçmiş yıllar karı ile net dönem karı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

	Önceden raporlanan	Yeniden düzenlemenin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	56.080.574	(2.496.189)	53.584.385
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	62.971.036	(2.496.189)	60.474.847
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	52.601	126.367.567	126.420.168
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	375.401.223	44.435.231	419.836.454
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(67.988.573)	19.370.590	(48.617.983)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	274.168.402	(57.898.529)	216.269.873
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(106.654.993)	(65.829.423)	(172.484.416)
Ödenen faiz	(57.852.171)	(63.949.247)	(121.801.418)

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, 30 Eylül 2019 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 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019’da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları’nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019’de TMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 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 ölçülebilmekteyiz .

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulamaya 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 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019’da TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktılarının tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 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.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019’da KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerindeki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamış / yayınlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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)

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 11 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü
- Not 14 Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Cari oran dengesi

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 691.214.378 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.070.839.024 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 379.624.646 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 191.421.558 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 2019 yılı içerisinde yaklaşık 240 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2019	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018
Kanyon	50	3.349.724	50	3.088.133
		3.349.724		3.088.133

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

Kanyon	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	27.142.123	24.125.281
Duran varlıklar	1.304.183	1.753.880
Kısa vadeli borçlar	(20.828.589)	(18.945.317)
Uzun vadeli borçlar	(918.269)	(757.578)
Net varlıklar	6.699.448	6.176.266

Kanyon	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
Gelirler	53.653.715	91.310.481
Giderler (-)	(51.130.533)	(89.467.335)

Şirket, 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.261.591 TL tutarında karı (30 Eylül 2018: 921.573 TL karı) 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 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
30 Eylül 2019																
Satış Gelirleri																
Kira Geliri	4.096.557	29.118.903	773.873	799.176	31.266.099	--	1.790.000	1.757.806	69.698.442	18.611.138	4.514.513	382.912	7.000	--	193.573	163.009.992
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	19.852.453	--	--	--	--	--	--	--	--	--	19.852.453
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.824.756	13.201.936	179.091.503	--	--	195.118.195
Aıdat ve Hizmet Gelirleri	--	--	--	--	68.146	--	--	--	--	196.952	--	506.684	--	--	--	771.782
Diğer Gelirler	--	258.533	--	--	322.222	--	--	--	--	7.513	--	263.008	477.881	--	--	1.329.157
Gavrimenkul Gelirleri	4.096.557	29.377.436	773.873	799.176	31.656.467	19.852.453	1.790.000	1.757.806	69.698.442	18.815.603	4.514.513	3.977.360	13.686.817	179.091.503	193.573	380.081.579
Sigorta Giderleri	20.919	555.878	17.643	21.146	279.777	--	15.134	12.268	660.518	413.209	488.151	4.988	98.581	--	3.278	2.591.490
İşletme Giderleri	--	6.612.567	85.001	--	5.892.607	--	105.384	180.710	--	755.229	9.102.973	691.516	5.084.984	--	20.605	28.531.576
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.992.611	13.037.443	155.808.855	--	171.838.909
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	254.370	1.820.013	184.604	20.963	1.556.712	822.604	30.697	90.103	930.798	489.686	310.571	371.197	882.994	--	4.794	7.770.106
Diğer	5.124	98.580	3.015	--	81.441	22.000	--	--	233.764	37.605	78.904	93.086	--	--	--	653.519
Satışların Maliyeti	280.413	9.087.038	290.263	42.109	7.810.537	844.604	151.215	283.081	1.825.080	1.695.729	9.980.599	4.153.398	19.104.002	155.808.855	28.677	211.385.600
Brüt Kar	3.816.144	20.290.398	483.610	757.067	23.845.930	19.007.849	1.638.785	1.474.725	67.873.362	17.119.874	(5.466.086)	(176.038)	(5.417.185)	23.282.648	164.896	168.695.979
Sermaye yatırımları	3.010.499	1.446.813	20.139	--	436.850	--	--	--	10.630	9.094	2.560.719	--	5.001.565	67.289.710	8.513.983	88.300.002

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Bölüm gelirleri	380.081.579	979.284.102
Dağıtılamayan gelirler	8.606.117	7.347.868
Toplam hasılat	388.687.696	986.631.970

Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Bölüm giderleri	(211.385.600)	(773.469.362)
Toplam satışların maliyeti	(211.385.600)	(773.469.362)

Varlıklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bölüm varlıkları	4.764.817.933	4.844.425.433
Diğer varlıklar	172.668.403	151.831.062
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	187.113.167	226.076.429
Toplam varlıklar	5.124.599.503	5.222.332.924

Yükümlülükler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bölüm yükümlülükleri	1.573.975.295	1.627.629.732
Diğer yükümlülükler	25.230.308	37.763.837
Toplam yükümlülükler	1.599.205.603	1.665.393.569

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz mevduat	1.642.565	4.776.633
Vadeli mevduat	43.981.575	45.406.340
Yatırım fonları	5.422.429	3.951.277
Diğer hazır değerler	50.683	102.499
	51.097.252	54.236.749
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(161.607)	(769.705)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	50.935.645	53.467.044

Vadeli Mevduat:			30 Eylül 2019
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
TL	13,40-13,90%	Ekim 2019	43.981.575
			43.981.575

	30 Eylül 2019	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	5.418.511	5.422.429
	5.418.511	5.422.429

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2018
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
ABD Doları	3,30-3,45%	Ocak-Şubat 2019	2.640.922
TL	18,00-23,5%	Ocak 2019	42.765.418
			45.406.340

	31 Aralık 2018	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	3.950.930	3.951.277
	3.950.930	3.951.277

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 2019	31 Aralık 2018
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	46.285.610	59.536.713
Toplam	46.285.610	59.536.713
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	7.239.419	--
Toplam	7.239.419	--

7. Finansal borçlanmalar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Çıkarılmış bono ve senetler	274.339.571	--
Kısa vadeli banka kredileri	114.498.959	--
Toplam	388.838.530	--

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	243.749.552	234.092.940
Çıkarılmış tahviller	192.793.967	508.571.232
Toplam	436.543.519	742.664.172

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	322.410.018	471.899.456
Çıkarılmış tahviller	204.006.580	100.284.492
Toplam	526.416.598	572.183.948

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

			30 Eylül 2019	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3,50	4.894.795	15.272.223	14.995.230
ABD Doları	Libor + 4,25	41.075.861	57.686.078	174.766.325
TL	11,75-17,90	417.938.673	285.290.210	132.648.463
Toplam			358.248.511	322.410.018

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 2018				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3,50	4.850.471	14.620.742	14.617.900
ABD Doları	Libor + 4,25	44.865.531	50.354.247	185.678.825
TL	11,75-15,10	440.720.683	169.117.951	271.602.731
Toplam			234.092.940	471.899.456

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGYE1915	Gösterge Faiz + 2,50	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	90.967.441
TRISISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.218.446
TRISISGYK1917	TRLIBOR + 2,50	100.000.000	20 Kasım 2018	25 Kasım 2019	101.826.526
TRISISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	103.788.134
					396.800.547

31 Aralık 2018					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGYE1915	Gösterge Faiz + 2,50	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	92.241.098
TRISISGY61912	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.103.723
TRISISGY31915	Gösterge Faiz + 2,50	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.220.930
TRISISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.284.492
TRISISGYK1917	TRLIBOR + 2,50	100.000.000	20 Kasım 2018	25 Kasım 2019	103.005.481
					608.855.724

Şirket, 26 Mart 2019 tarihinde T. İş Bankası'ndan 150.000.000 TL tutarında 10 gün vadeli 23,90% faiz oranıyla nakdi kredi kullanmıştır.

Şirket, 14 Haziran 2019 tarihinde T. İş Bankası'ndan 120.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli 24,50% faiz oranıyla nakdi kredi kullanmıştır. 3 Eylül 2019 tarihinde kredi ödeme şartlarında değişiklik yapılarak faiz oranı 17,90% olarak değiştirilmiştir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çıkarılmış bonoların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGYK1912	17,60	110.000.000	7 Ağustos 2019	8 Kasım 2019	108.018.585
TRFISGYA1914	14,75	70.000.000	18 Eylül 2019	4 Aralık 2019	68.215.186
TRFISGYK1920	17,00	100.000.000	28 Ağustos 2019	11 Kasım 2019	98.105.800
					274.339.571

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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)

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.314.848.120	1.185.482.549
Finansal borçlanma alımları	1.071.072.948	216.269.873
Anapara ödemesi	(1.049.288.932)	(172.484.416)
Faiz ödemesi	(169.111.714)	(121.801.418)
Faiz tahakkuku	166.191.065	124.280.668
Yabancı para çevrim farkı	18.087.160	126.367.567
Kapanış bakiyesi	1.351.798.647	1.358.114.823

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	77.925.789	60.509.118
Gelir tahakkukları	48.447.773	40.249.157
Alacak senetleri	4.009.539	2.012.483
Alacak senetleri reeskontu (-)	(55.325)	(9.466)
Şüpheli ticari alacaklar	6.664.464	3.814.164
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.664.464)	(3.814.164)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	2.701.412	4.680.762
	133.029.188	107.442.054
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	8.604.897	18.540.853
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	11.185.744	16.360.219
	19.790.641	34.901.072

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ticari alacakların 6.664.464 TL (31 Aralık 2018: 3.814.164 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 2019	30 Eylül 2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(3.814.164)	(2.567.268)
Dönem gideri	(4.358.446)	(1.820.546)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	1.508.146	1.308.444
Kapanış bakiyesi	(6.664.464)	(3.079.370)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	34.321.799	37.940.124
Gelir tahakkukları	5.317.416	6.448.884
Kapanış bakiyesi	39.639.215	44.389.008

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Diğer kısa vadeli alacaklar	5.574.007	718.345
	5.574.007	718.345

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	14.000.591	17.013.919
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	522.138	3.819.887
	14.522.729	20.833.806

(*) Tutar, Topkapı İnistanbul Projesi müşterilerine iade edilecek tapu harç bedellerinden oluşmaktadır.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.920.117.331	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	252.575.936	474.295.599
Toplam	4.172.693.267	4.153.488.099

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.995.235.703 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.576.267.652 TL).

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 14.606.006 TL (2018 yılı: 67.816.888 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 2019 açılış bakiyesi	Alımlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2019 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	149.630.000	3.010.499	--	--	152.640.499
İstanbul Marmara Park AVM	185.675.000	--	--	--	185.675.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	938.885.000	1.446.813	--	--	940.331.813
İzmir Ege Perla AVM	252.680.000	2.560.719	--	--	255.240.719
Kapadokya Lodge Otel	27.000.000	--	--	2.740.000	29.740.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	14.975.000	--	--	--	14.975.000
Maslak Ofis Binası	112.540.000	20.139	--	--	112.560.139
Taksim Ofis Lamartine	53.035.000	--	--	--	53.035.000
Tuzla Çınarlı Bahçe	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	575.512.500	436.850	--	--	575.949.350
İstanbul Tuzla Karma	290.160.000	9.094	--	--	290.169.094
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.076.500.000	10.630	--	--	1.076.510.630
Kartal Manzara Adalar	--	1.368.408	222.878.220	--	224.246.628
Levent Arsası	--	--	6.443.459	--	6.443.459
	3.679.192.500	8.863.152	(229.321.679)	2.740.000	3.920.117.331
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	200.103.000	6.726.580	--	--	206.829.580
Kartal Manzara Adalar	222.878.220	--	(222.878.220)	--	--
Levent Arsası	6.401.879	41.580	(6.443.459)	--	--
Üsküdar Arsası	44.912.500	833.856	--	--	45.746.356
	474.295.599	7.602.016	(229.321.679)	--	252.575.936
Toplam	4.153.488.099	16.465.168	--	2.740.000	4.172.693.267

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2018 yılının Aralık ayı ve 2019 yılının Haziran ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	135.420.000	38.653.848	--	(24.443.848)	149.630.000
İstanbul Marmara Park AVM	162.020.000	--	--	23.655.000	185.675.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	869.905.000	841.469	--	68.138.531	938.885.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası (*)	47.755.000	100.000	(49.860.000)	2.005.000	--
İzmir Ege Perla AVM	245.050.000	9.339.552	--	(1.709.552)	252.680.000
Kapadokya Lodge Otel	25.388.000	742.936	--	869.064	27.000.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	13.030.000	--	--	1.945.000	14.975.000
Maslak Ofis Binası	107.635.000	350.207	--	4.554.793	112.540.000
Taksim Ofis Lamartine	50.543.000	351.024	--	2.140.976	53.035.000
Tuzla Çınarlı Bahçe	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	510.090.000	5.465.836	--	59.956.664	575.512.500
İstanbul Tuzla Karma	270.382.000	16.473	--	19.761.527	290.160.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	941.345.000	79.858	--	135.075.142	1.076.500.000
	3.381.163.000	55.941.203	(49.860.000)	291.948.297	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	191.917.000	13.245.466	--	(5.059.466)	200.103.000
Kartal Manzara Adalar (*)	214.212.972	22.397.942	(19.252.251)	5.519.557	222.878.220
Levent Arsası	4.267.917	18.588	--	2.115.374	6.401.879
Üsküdar Arsası	43.310.000	738.988	--	863.512	44.912.500
	453.707.889	36.400.984	(19.252.251)	3.438.977	474.295.599
Toplam	3.834.870.889	92.342.187	(69.112.251)	295.387.274	4.153.488.099

(*) 2018 yılı içerisinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Ankara Banka Hizmet Binası 49.885.000 TL + KDV, "Manzara Adalar Ofis Binası E Blok"ta yer alan 18 adet bağımsız bölüm 25.800.000 TL + KDV ve Kartal 395 parsel 5.310.000 TL+ KDV bedel ile satılmıştır.

30 Eylül 2019 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 182.862.445 TL (30 Eylül 2018: 162.353.605 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 39.546.691 TL'dir (30 Eylül 2018: 34.238.340 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 2019	31 Aralık 2018
<i>Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	231.350.517	240.163.575
Topkapı İstanbul projesi (**)	27.269.045	18.259.806
İzmir Ege Perla (***)	46.305.690	48.606.724
<i>Proje halindeki stoklar</i>		
Topkapı İstanbul projesi (**)	111.828.845	209.357.229
Toplam	416.754.097	516.387.334
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Tuzla Arsası	218.675.070	217.854.501
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(43.304.501)	(43.304.501)
Toplam	175.370.569	174.550.000

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 606 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 8.818.831 TL'dir (31 Aralık 2018: 6.111.468 TL) (Not 17).

(**) Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2019 itibarıyla taşınmazlardan 2.079 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 182.586.593 TL'dir (31 Aralık 2018: 271.066.101 TL) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 172 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 16.134 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.258.812 TL) (Not 17).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Malivet değeri					
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.403.788	39.504.321
Alımlar	--	--	--	7.488	7.488
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	--	--	--	--	--
30 Eylül 2019 kapanış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.411.276	39.511.809
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	2.839.936	85.950	31.220	2.733.056	5.690.162
Dönem gideri	787.770	--	56.197	162.920	1.006.887
Çıkışlar	--	--	--	--	--
30 Eylül 2019 kapanış bakiyesi	3.627.706	85.950	87.417	2.895.976	6.697.049
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	32.800.000	--	343.427	670.732	33.814.159
30 Eylül 2019 itibarıyla net defter değeri	32.012.230	--	287.230	515.300	32.814.760

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Malivet değeri					
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	32.189.207	85.950	--	3.203.698	35.478.855
Alımlar	7.689	--	374.647	200.090	582.426
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	3.443.040	--	--	--	3.443.040
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.403.788	39.504.321
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	1.892.431	85.950	--	2.494.721	4.473.102
Dönem gideri	947.505	--	31.220	238.335	1.217.060
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	2.839.936	85.950	31.220	2.733.056	5.690.162
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	30.296.776	--	--	708.977	31.005.753
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	32.800.000	--	343.427	670.732	33.814.159

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 32.012.230 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'de bulunan 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon ABD Doları ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2018: 136 milyon ABD Doları ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla kullanılan 2.665.511 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 2019 açılış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
Alımlar	456.562	456.562
30 Eylül 2019 kapanış bakiyesi	4.558.975	4.558.975
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
Dönem gideri	486.982	486.982
30 Eylül 2019 kapanış bakiyesi	3.573.786	3.573.786
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609
30 Eylül 2019 itibarıyla net defter değeri	985.189	985.189
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
Alımlar	704.999	704.999
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	2.549.708	2.549.708
Dönem gideri	537.096	537.096
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	847.706	847.706
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla kullanılan 2.434.151 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 2019	31 Aralık 2018
Borç karşılıkları (*)	7.109.404	4.814.210
Dava karşılıkları	1.207.997	--
Toplam	8.317.401	4.814.210

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar (**)	140.541.905	145.521.342
Alınan ipotekler	29.463.440	25.245.505
Toplam	170.005.345	170.766.847

(*) Şirket'in 30 Eylül 2019 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından, portföyde yer alan taşınmazlara ilişkin tahakkuk eden emlak vergisi tutarından ve 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.495.561.730	1.438.626.831
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 (**)	84.337.256	163.362.012
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	1.579.898.986	1.601.988.843

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 40.924.130 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

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

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

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla %2'dir (31 Aralık 2018: %5).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 129 adet dava ve 99 adet icra takibi bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	215.470.198	220.630.562
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	695.942.786	674.777.374
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	3.081.282.004	2.711.493.746
Toplam	3.992.694.988	3.606.901.682

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılıkları	440.197	390.946
Toplam	440.197	390.946

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	1.949.981	1.627.689
Toplam	1.949.981	1.627.689

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.380 TL (31 Aralık 2018: 5.434 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 2019 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 2019 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 %11,30 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %16 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,22 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: yıllık %11,30 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %16 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,22 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla geçerli olan 6.380 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.627.690	1.773.027
Hizmet maliyeti	239.273	281.566
Faiz maliyeti	203.224	239.146
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(120.206)	(703.641)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.949.981	1.590.098

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İş avansları (*)	6.387.316	10.901.517
Gelecek aylara ait giderler	843.922	696.197
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	1.250.318	2.788.312
Toplam	8.481.556	14.386.026

(*) Tutar genel olarak projelerin yapı denetim hizmeti kapsamında ilgili mal müdürlüklerine verilen 3.756.901 TL (31 Aralık 2018: 3.276.607 TL) ve Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye verilen 102.762 TL (31 Aralık 2018: 4.609.098 TL), avanstan oluşmaktadır.

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İş avansları(*)	7.391.612	4.757.821
Gelecek yıllara ait giderler	1.140.789	1.224.604
Toplam	8.532.401	5.982.425

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler (devamı)

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	29.792.456	--
Verilen depozito ve teminatlar	104.416	22.787
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	95.796	14.471
Toplam	29.992.668	37.258

<i>Diğer duran varlıklar</i>	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	--	53.261.012
Toplam	--	53.261.012

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	496.386	1.040.031
Ödenecek SGK kesintileri	241.866	218.234
Toplam	738.252	1.258.265

Ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait gelirler	2.895.195	7.025.210
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	91.583	257.870
Toplam	2.986.778	7.283.080

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	191.421.558	279.436.381
Toplam	191.421.558	279.436.381

(*) Cari dönemde söz konusu tutar, Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi, Topkapı İnİstanbul Projesi ve İzmir Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2019		31 Aralık 2018
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	47,65	456.800.686	47,44	454.800.582
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	45,24	433.797.600	45,45	435.797.704
Toplam ödenmiş sermaye		958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2018: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2018: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	65.949.792	59.561.684
Toplam	65.949.792	59.561.684

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 2019	31 Aralık 2018
Geçmiş yıl karları	2.261.000.280	1.925.777.515
Toplam	2.261.000.280	1.925.777.515

Kar dağıtımı

Şirketin 26 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2018 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kar Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem karları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kardan kalan bakiyenin geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 26 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2018 yılı karının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	6.388.108
Ortaklara kar payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	335.222.765
Toplam	341.610.873

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Konut satış gelirleri	195.118.195	74.910.277	761.248.070	176.789.223
Kira gelirleri	163.009.992	55.936.761	146.832.440	51.617.736
Üst hakkı gelirleri	19.852.453	6.926.803	15.521.165	5.608.020
Aidat ve hizmet gelirleri	771.782	243.562	1.057.338	329.062
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	--	--	54.385.000	--
Diğer gelirler	1.329.157	846.797	344.880	191.557
Toplam gayrimenkul gelirleri	380.081.579	138.864.200	979.388.893	234.535.598
Banka mevduatı faiz gelirleri	8.187.685	1.185.168	6.880.114	2.366.551
Menkul kıymet alım-satım karı	413.343	99.138	457.406	62.424
Ters repo faiz gelirleri	5.089	1.750	10.348	2.175
Toplam borçlanma araçları gelirleri	8.606.117	1.286.056	7.347.868	2.431.150
Satış iskontoları (-)	--	--	(104.791)	--
Toplam hasılat	388.687.696	140.150.256	986.631.970	236.966.748
	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Konut satış maliyetleri	(171.838.909)	(66.041.838)	(675.259.638)	(156.435.985)
İşletme giderleri	(28.531.576)	(11.038.309)	(23.342.882)	(5.995.213)
Vergi resim ve harç giderleri	(7.770.106)	(2.302.968)	(15.364.481)	(9.219.595)
Sigorta giderleri	(2.591.490)	(869.060)	(2.319.316)	(795.018)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	--	--	(56.610.000)	--
Diğer	(653.519)	(95.457)	(573.045)	(406.564)
Toplam	(211.385.600)	(80.347.632)	(773.469.362)	(172.852.375)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(13.514.163)	(3.399.491)	(11.272.916)	(2.888.183)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(3.935.672)	(1.220.905)	(4.592.186)	(1.270.365)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(2.850.300)	(1.156.419)	(512.102)	(903.648)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.493.869)	(507.331)	(1.341.716)	(444.864)
Vergi, resim ve harç giderleri	(71.595)	(23.624)	(150.972)	(30.060)
Diğer	(1.325.403)	(320.375)	(977.889)	(278.738)
Toplam	(23.191.002)	(6.628.145)	(18.847.781)	(5.815.858)
	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(7.288.506)	(1.745.322)	(12.918.772)	(1.135.386)
Satış komisyonu giderleri	(2.161.317)	(563.330)	--	--
Danışmanlık giderleri	(1.075.286)	(279.585)	(1.341.480)	(413.289)
Satış ofisi giderleri	(183.025)	(70.054)	(168.758)	(18.667)
Diğer	(21.886)	19.703	(76.710)	628.688
Toplam	(10.730.020)	(2.638.588)	(14.505.720)	(938.654)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Kur farkı geliri	3.482.757	(73.811)	7.285.492	7.203.418
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	2.740.000	--	2.005.000	--
Diğer gelirler	1.168.679	189.732	614.012	64.926
Toplam	7.391.436	115.921	9.904.504	7.268.344

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Dava karşılığı (Not 14)	(1.207.998)	(1.207.998)	--	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Not 11)	--	--	(10.277.968)	(10.277.968)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkı (Not 10)	--	--	(1.050.000)	--
Diğer giderler	(1.784)	--	--	--
Toplam	(1.209.782)	(1.207.998)	(11.327.968)	(10.277.968)

22. Finansman gelirleri/giderleri

Finansman gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Türev işlem karı	--	(6.582.227)	102.019.085	62.089.471
	--	(6.582.227)	102.019.085	62.089.471

Finansman giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Kredi faiz giderleri	(151.585.059)	(50.632.933)	(60.474.847)	(35.976.267)
Kur farkı gideri	(18.087.160)	5.592.199	(126.367.568)	(81.313.253)
Diğer finansman giderleri	(2.281.603)	(787.734)	(2.549.495)	(2.464.950)
Türev işlem zararı	(10.415.952)	(10.415.952)	(11)	--
	(182.369.774)	(56.244.420)	(189.391.921)	(119.754.470)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	91.375.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	4.500.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı	(31.545.455)	91.934.380
Pay başına kazanç	(0,0003)	0,0010
Seyreltilmiş pay başına kazanç	(0,0003)	0,0010

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz mevduat	1.642.565	4.671.458
Vadeli mevduat	43.981.575	45.406.348
Diğer hazır değerler	50.683	102.499
Toplam	45.674.823	50.180.305

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 40.924.130 TL (31 Aralık 2018: 38.144.431 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2019				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	23.512	285.804	973.227	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	--	42.254
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.A.Ş.	--	--	1.148.556	49.329
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	490.665	964.514	134.870	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	43.613	--	40	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	--	--
Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	--	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	--	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	--	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	--	--
Çayrova Cam San. A.Ş.	--	--	--	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	6.672	--	16.019	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	95.624	--	6.658	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	273	--	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	--	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	61.869	--	--	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.979.184	--	8.017.151	--
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	--	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	888.518	--
	2.701.412	1.250.318	11.185.744	91.583

30 Eylül 2019		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	313.051.790	263.008.309
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	42.241.632	1.401.872

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile dönem içerisinde gerçekleştirmiş olduğu faiz swap işlemi bulunmaktadır. Söz konusu işlemle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 4.582.320 TL türev işlemi zararı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2018				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.293.499	--	1.732.093	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	--	350	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	805	--
Türkiye İş Bankası A.Ş. (*)	--	--	--	17.438
İş Faktoring A.Ş.	--	--	750	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti. A.Ş.	75.754	--	2.602.868	43.479
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	2.788.312	1.495.237	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	15.532
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	128.968	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	5.746
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	6.252	--	--	616
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	73
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	--	73
Cam Elyaf San. A.Ş.	642	--	--	73
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	97	--	--	73
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	--	73
Çayırova Cam San. A.Ş.	1.380	--	--	73
Şişecam Otomotiv A.Ş.	5.407	--	--	4.055
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	767	--	13.770	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	54.872	--	--	41.154
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	70.507	--	--	8.648
Soda Sanayii A.Ş.	17.176	--	--	12.882
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	--	1.950
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	97	--	--	73
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	108.444	--	--	81.332
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	32.703	--	--	24.527
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	48.216	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	350	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.883.847	--	10.097.186	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	368.239	--
	4.680.762	2.788.312	16.360.219	257.870

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 35.610 TL tutarında diğer kısa vadeli alacak bakiyesi bulunmaktadır.

31 Aralık 2018		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	195.688.191	378.309.711

30 Eylül 2018		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	28.631.485	20.398.908

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2019				
	Alımlar (*)	Alman faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	4.163.385	--	424.465	284.709	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	149.331	--	4.281.008	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	12.600	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	9.745.902	--	3.030.121	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.382.713	--	2.786.895	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	7.717.910	81.333	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	365.051	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	164.652	--	317.704	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.899	--	1.397.242	8.647	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	3.701.277	41.154	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	2.205.921	24.527	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	1.158.564	12.882	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.396.895	15.532	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	516.779	5.746	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	5.465.604	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	175.410	1.950	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	364.691	4.055	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	55.362	616	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Çayırova Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	159.579	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	45.789	--	--
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	10.067	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	8.192.774	68.254.509	--	624.447
	15.617.949	8.192.774	103.879.156	481.662	624.447

(*) 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, Kapadokya Lodge Hotel ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

2019 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 451.827 TL (2018: 2.376.589 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 30 Eylül 2019 itibariyle borç karşılıklarında 3.108.440 TL (30 Eylül 2018: 2.882.589 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

2019 yılında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 5.070.252 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.273.979	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.502.435	1.030.055
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	611.333	34.087.651
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	305.480	7.816.795
T. İş Bankası A.Ş.	154.983	--
	18.848.210	42.934.501

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	3.784.504	1.932.839
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	590.303	966.420
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	553.916	335.633
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	449.094	619.116
T. İş Bankası A.Ş.	28.759	--
	5.406.576	3.854.008

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 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.270.035	4.426.311
Kıdem tazminatı karşılığı	599.514	376.271
	4.869.549	4.802.582

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
30 Eylül 2019	5,6591	6,1836	6,9487
31 Aralık 2018	5,2609	6,0280	6,6528

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

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

30 Eylül 2019	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	4.340	767	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	285.336	50.421	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	289.676	51.188	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	289.676	51.188	--
10. Ticari Borçlar	108.604	19.191	--
11. Finansal Yükümlülükler	64.928.465	8.823.529	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.202.869	268.239	110.758
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	67.239.938	9.110.959	2.535.758
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	189.761.557	30.882.354	2.425.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	189.761.557	30.882.354	2.425.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	257.001.495	39.993.313	4.960.758
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	224.699.557	39.705.882	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	224.699.557	39.705.882	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(32.012.262)	(236.243)	(4.960.758)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(254.794.286)	(39.724.307)	(4.850.000)
22. Döviz hedge' i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	46.285.609	8.178.970	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2018			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.953.603	502.478	51.446
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	172.152	32.723	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	3.125.755	535.201	51.446
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	3.125.755	535.201	51.446
10. Ticari Borçlar	64.935	12.343	--
11. Finansal Yükümlülükler	61.037.604	8.823.529	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	4.148.284	594.477	169.343
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	65.250.823	9.430.349	2.594.343
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	200.296.725	35.294.118	2.425.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	200.296.725	35.294.118	2.425.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	265.547.548	44.724.467	5.019.343
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	232.098.529	44.117.647	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	232.098.529	44.117.647	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(30.323.264)	(71.619)	(4.967.897)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(258.445.661)	(43.627.512)	(4.798.554)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	59.381.350	11.287.299	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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 2019		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(22.480.383)	22.480.383
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	22.469.956	(22.469.956)
ABD Doları Net Etki	(10.427)	10.427
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(2.999.046)	2.999.046
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.999.046)	2.999.046
31 Aralık 2018		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(22.951.998)	22.951.998
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	23.209.853	(23.209.853)
ABD Doları Net Etki	257.855	(257.855)
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(2.892.568)	2.892.568
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.892.568)	2.892.568

26. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 10 Ekim 2019 tarihinde 100.000.000 TL tutarında finansman bonusu ile 23 Ekim 2019 tarihinde 50.000.000 TL tutarında tahvil ihraç etmiştir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen finansman bonusu ve tahvilin vadeleri sırasıyla 10 Ocak 2020 ve 13 Kasım 2020'dir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 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 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	51.097.252	54.236.749
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.764.817.933	4.844.425.433
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.349.724	3.088.133
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		305.334.594	320.582.609
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.124.599.503	5.222.332.924
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.351.798.647	1.314.848.120
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.317.401	4.814.210
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.525.393.900	3.556.939.355
Diğer kaynaklar		239.089.555	345.731.239
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.124.599.503	5.222.332.924
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
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)	45.624.140	50.182.973
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)	52.189.815	51.314.379
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.349.724	3.088.133
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	40.924.130	38.144.431
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	51.097.252	54.131.580

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2019 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 2019 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 2019	31 Aralık 2018	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)	93%	93%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	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	40%	38%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	1%	Azami %10