

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıl Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

31 Ocak 2019

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

<p>varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlendirmelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değer kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>
<p>Stoklar</p> <p>31 Aralık 2018 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 516.387.334 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 174.550.000 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirildiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yukarıda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi- Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması- Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

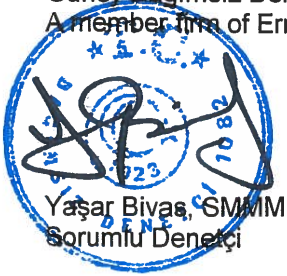
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 31 Ocak 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

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



31 Ocak 2019
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Kar veya Zarar Tablosu.....	3
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Nakit Akış Tablosu.....	6
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	27
4 Bölümlere göre raporlama	27
5 Nakit ve nakit benzerleri	31
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	32
7 Finansal borçlanmalar	32
8 Ticari alacaklar ve borçlar	34
9 Diğer alacaklar ve borçlar	35
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	35
11 Stoklar	38
12 Maddi duran varlıklar	39
13 Maddi olmayan duran varlıklar	40
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	41
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	42
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	43
17 Özkaynaklar	45
18 Hasılat ve satışların maliyeti	47
19 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	47
20 Niteliklerine göre giderler	48
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	48
22 Finansman gelirleri/giderleri	49
23 Pay başına kazanç	49
24 İlişkili taraf açıklamaları	49
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	56
26 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	67
27 Raporlama döneminden sonraki olaylar	68
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	69

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Notlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		752.744.479	967.988.419
Nakit ve nakit benzerleri	5	54.236.749	83.117.592
Ticari alacaklar	8	107.442.054	47.442.849
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	4.680.762	1.600.761
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		102.761.292	45.842.088
Diğer alacaklar	9	718.345	1.078.243
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	35.610	--
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		682.735	1.078.243
Türev araçlar	6	59.536.713	3.865.901
Stoklar	11	516.387.334	757.111.894
Peşin ödenmiş giderler	16	14.386.026	75.331.788
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.788.312	65.354.311
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		11.597.714	9.977.477
Diğer dönen varlıklar	16	37.258	40.152
Duran Varlıklar		4.469.588.445	4.343.958.837
Ticari alacaklar	8	44.389.008	16.225.269
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		44.389.008	16.225.269
Stoklar	11	174.550.000	344.153.094
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.088.133	2.527.108
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	4.153.488.099	3.834.870.889
Maddi duran varlıklar	12	33.814.159	31.005.753
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.015.609	847.706
Peşin ödenmiş giderler	16	5.982.425	4.240.543
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		5.982.425	4.240.543
Diğer duran varlıklar	16	53.261.012	110.088.475
TOPLAM VARLIKLAR		5.222.332.924	5.311.947.256

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Notlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
1.091.581.932			
873.322.937			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	742.664.172	169.179.394
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	235.002.422	154.258.179
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		507.661.750	14.921.215
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	--	696.316
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	24	--	696.316
Ticari borçlar	8	34.901.072	89.527.218
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	16.360.219	45.355.703
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	18.540.853	44.171.515
Diğer borçlar	9	20.833.806	8.989.614
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	20.833.806	8.989.614
Ertelenmiş gelirler	16	286.719.461	597.513.536
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	257.870	493.827
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		286.461.591	597.019.709
Kısa vadeli karşılıklar		5.205.156	3.921.968
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	390.946	317.880
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	4.814.210	3.604.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.258.265	3.494.891
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
573.811.637			
1.158.047.332			
Uzun vadeli borçlanmalar	7	572.183.948	1.015.606.839
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	381.929.982	518.177.339
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		190.253.966	497.429.500
Ertelenmiş gelirler	16	--	140.667.466
Uzun vadeli karşılıklar		1.627.689	1.773.027
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.627.689	1.773.027
ÖZKAYNAKLAR			
3.556.939.355			
3.280.576.987			
Ödenmiş sermaye	17	958.750.000	913.750.000
Sermaye düzeltme farkları	17	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		30.669.212	27.386.467
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		31.053.049	27.610.009
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(383.837)	(223.542)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	59.561.684	46.188.875
Geçmiş yıllar karları	17	1.925.777.515	1.872.724.737
Net dönem karı		341.610.873	179.956.837
TOPLAM KAYNAKLAR			
5.222.332.924			
5.311.947.256			

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
	Notlar		
Hasılat	18	1.098.332.491	439.658.518
Satışların maliyeti (-)	18	(837.501.802)	(253.628.515)
Brüt Kar		260.830.689	186.030.003
Genel yönetim giderleri (-)	19	(24.458.694)	(20.261.894)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(22.287.736)	(23.754.981)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	341.170.105	207.696.656
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(75.436.309)	(123.919.259)
Esas Faaliyet Karı		479.818.055	225.790.525
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.311.025	1.363.515
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		481.129.080	227.154.040
Finansman gelirleri	22	60.395.502	3.829.974
Finansman giderleri (-)	22	(199.913.709)	(51.027.177)
Vergi Öncesi Karı		341.610.873	179.956.837
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	-
- Ertelenmiş vergi geliri		--	-
Dönem Karı		341.610.873	179.956.837
Pay başına kazanç	23	0,0036	0,0020

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Notlar		
Dönem karı	341.610.873	179.956.837
Diğer kapsamlı gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	3.282.745	3.024.494
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12 3.443.040	3.383.375
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15 (160.295)	(358.881)
Diğer kapsamlı gelir	3.282.745	3.024.494
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	344.893.618	182.981.331

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler		850.000.000	240.146.090	423.981	135.339	24.226.634	36.305.282	1.589.596.928	420.511.402	3.161.345.656
Transferler		--	--	--	--	--	9.883.593	410.627.809	(420.511.402)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(358.881)	3.383.375	--	--	179.956.837	182.981.331
Sermaye artırımını		63.750.000	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(63.750.000)	--	(63.750.000)
		--	--	--	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	913.750.000	240.146.090	423.981	(223.542)	27.610.009	46.188.875	1.872.724.737	179.956.837	3.280.576.987
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		--	--	--	(160.295)	3.443.040	--	--	341.610.873	344.893.618
Sermaye artırımını		45.000.000	--	--	--	--	--	(45.000.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
		--	--	--	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		341.610.873	179.956.837
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve İfta Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12, 13	1.754.156	1.731.040
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		44.551.397	1.251.360
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.246.896	1.251.360
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	43.304.501	--
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	471.074	433.459
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		471.074	433.459
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(355.782.765)	(83.648.522)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	(295.387.274)	(79.819.103)
- Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21	(60.395.491)	(3.829.419)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		(1.311.025)	(1.363.515)
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	(1.311.025)	(1.363.515)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		4.275.408	(4.000.102)
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	(1.034)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18	4.275.408	(3.999.068)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		102.934.269	20.823.047
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(8.976.171)	(8.220.872)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	111.910.440	29.043.919
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		(471.671)	1.619.564
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		138.031.716	116.803.168
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(89.409.840)	(36.149.177)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(3.080.001)	(1.278.450)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(86.329.839)	(34.870.727)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.109.898	533.574
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		714.390	400.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		395.508	133.574
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		367.023.153	(294.146.624)
Türev varlıklardaki azalış (artış)		(119.447)	(35.916)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		59.203.880	(5.505.173)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(54.626.146)	55.328.465
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(28.995.484)	40.085.238
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(25.630.662)	15.243.227
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		11.844.192	(27.623.284)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		11.844.192	(27.623.284)
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		(451.461.541)	154.301.467
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		55.803.853	(14.551.333)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		56.830.357	(6.803.871)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(1.026.504)	(7.747.462)
		37.399.718	(51.044.833)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	(703.641)	(177.756)
Alınan faizler	5, 18	8.898.940	8.022.435
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		45.595.017	(43.200.154)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(92.342.187)	(224.027.792)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		64.836.843	187.644.068
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.287.425)	(1.167.509)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(582.426)	(438.622)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(704.999)	(728.887)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(28.792.769)	(37.551.233)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(68.531.250)	(63.750.000)
Türev araçlardan nakit girişleri		4.844.126	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		398.356.624	227.620.696
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(298.264.787)	(102.279.581)
Ödenen faiz		(82.636.706)	(23.563.073)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(46.231.993)	38.028.042
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(29.429.745)	(42.723.345)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		471.671	(1.619.564)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(28.958.074)	(44.342.909)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	82.425.118	126.768.027
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	53.467.044	82.425.118

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 79’dur (31 Aralık 2017: 78).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 31 Ocak 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 SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 2 Haziran 2017 tarihinde 30 sayılı kararla yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen 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 / tediyelerinden 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

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

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

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

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

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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 zimmî 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 16 Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (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 kaydedecektir. 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.

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

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

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018’de UFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. 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 (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018’de UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “UMS 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 üzerinde ki 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

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

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

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

2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

Amortisman

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar (devamı)

Sonraki maliyetler

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

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

İtfa payları

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

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

2.4.6 Stoklar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

Ters repo işlemlerinden alacaklar

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

ii) Finansal borçlar

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

iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iv) Türev finansal araçlar

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

v) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

2.4.8 Netleştirme

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

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

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

2.4.10 Borçlanma maliyeti

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

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

2.4.11 Pay başına kazanç

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

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

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları

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

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

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

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

2.4.16 Sermaye ve temettüleri

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

2.4.17 İlişkili taraflar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.18 Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.4.19 Nakit akışları tablosu

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

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 11 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Cari oran dengesi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 752.744.479 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.091.581.932 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 338.837.453 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 279.436.381 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden takip eden yıl içerisinde yaklaşık 240 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 (%)	31 Aralık 2018	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017
Kanyon	50	3.088.133	50	2.527.108
		3.088.133		2.527.108

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

Kanyon	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	24.125.281	24.835.674
Duran varlıklar	1.753.880	1.865.027
Kısa vadeli borçlar	(18.945.317)	(20.582.289)
Uzun vadeli borçlar	(757.578)	(1.064.197)
Net varlıklar	6.176.266	5.054.215

Kanyon	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Gelirler	130.005.926	112.688.800
Giderler (-)	(127.383.876)	(109.961.770)

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönemde Kanyon’un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.311.025 TL tutarında karı (31 Aralık 2017: 1.363.515 TL tutarında 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

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İstanbul Kanyon Alyveriş 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
31 Aralık 2018																	
Satış Gelirleri																	
Kira Geliri	973.877	38.283.533	5.818.977	911.708	1.843.090	38.835.859	--	2.181.787	1.820.594	76.379.761	18.597.188	7.380.222	246.008	332.982	--	1.987.914	195.593.500
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	21.808.806	--	--	--	--	--	--	--	--	--	21.808.806
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	24.056.794	368.091.354	397.133.626	--	--	789.281.774
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	49.885.000	--	--	--	--	--	--	--	30.300.000	--	--	--	80.185.000
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	91.554	--	--	--	136.756	--	--	224.583	--	206.527	678.418	--	--	--	--	1.337.838
Diğer Gelirler	--	203.060	--	--	--	133.132	--	--	--	--	--	147.064	55.608	--	--	358	539.222
Gayrimenkul Gelirleri	973.877	38.578.147	5.818.977	911.708	51.728.090	39.105.747	21.808.806	2.181.787	2.045.177	76.379.761	18.803.715	8.058.640	24.449.866	398.779.944	397.133.626	1.988.272	1.088.746.140
Sigorta Giderleri	24.780	730.124	20.636	23.573	4.229	332.050	--	20.613	13.140	925.024	519.102	497.195	3.579	--	--	2.414	3.116.459
İşletme Giderleri	852.541	8.149.426	--	--	--	7.424.383	--	--	189.903	917.871	11.367.278	1.161.944	--	--	--	28.050	30.091.396
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	19.302.835	336.858.745	345.179.249	--	--	701.340.829
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	49.860.000	--	--	--	--	--	--	--	34.600.408	--	--	--	84.460.408
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	303.186	2.196.703	219.764	24.985	3.709	1.858.862	2.485.279	36.463	110.239	1.109.430	582.740	947.519	137.983	7.549.071	--	5.619	17.571.552
Diğer	85.790	158.094	--	--	80.000	135.025	24.144	14.752	6.534	13.374	20.041	258.391	--	119.693	--	5.320	921.158
Satışların Maliyeti	1.266.297	11.234.347	240.400	48.558	49.947.938	9.750.320	2.509.423	71.828	319.816	2.047.828	2.039.754	13.070.383	20.606.341	379.127.917	345.179.249	41.403	837.501.802
Brüt Kar	(292.420)	27.343.800	5.578.577	863.150	1.780.152	29.355.427	19.299.383	2.109.959	1.725.361	74.331.933	16.763.961	(5.011.743)	3.843.525	19.652.027	51.954.377	1.946.869	251.244.338
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.																	
Sermaye yatırımları	38.653.848	841.469	350.207	--	100.000	5.465.836	--	742.936	351.024	79.858	16.473	9.339.552	--	199.830.746	136.053.057	30.178.485	422.003.491

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Bölüm gelirleri	1.088.746.140	427.816.991
Dağıtılamayan gelirler	9.586.351	11.841.527
Toplam hasılat	1.098.332.491	439.658.518

Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Bölüm giderleri	837.501.802	261.823.874
Toplam satışların maliyeti	837.501.802	261.823.874

Varlıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bölüm varlıkları	4.844.425.433	4.936.135.877
Diğer varlıklar	151.831.062	63.668.118
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	226.076.429	312.143.261
Toplam varlıklar	5.222.332.924	5.311.947.256

Yükümlülükler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bölüm yükümlülükleri	1.627.629.732	1.980.695.660
Diğer yükümlülükler	37.763.837	50.674.609
Toplam yükümlülükler	1.665.393.569	2.031.370.269

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz mevduat	4.776.633	9.647.133
Vadeli mevduat	45.406.340	59.381.733
Yatırım fonları	3.951.277	13.793.590
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	85.786
Diğer hazır değerler	102.499	209.350
	54.236.749	83.117.592
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(769.705)	(692.474)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	53.467.044	82.425.118
Vadeli Mevduat:		
31 Aralık 2018		
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>
ABD Doları	3,30-3,45%	Ocak-Şubat 2019
TL	18-23,5%	Ocak 2019
		45.406.340
31 Aralık 2018		
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	3.950.930	3.951.277
	3.950.930	3.951.277
Vadeli Mevduat:		
31 Aralık 2017		
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>
ABD Doları	2,65%	Nisan 2018
Avro	1,10%	Haziran 2018
TL	11,20%	Ocak 2018
		59.381.733
31 Aralık 2017		
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	13.370.079	13.793.590
	13.370.079	13.793.590
Ters repo işlemlerinden alacaklar		
31 Aralık 2017		
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>
TL	11,68%	Ocak 2018
		85.786
		85.786

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	59.536.713	3.865.901
Toplam	59.536.713	3.865.901

7. Finansal borçlanmalar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	234.092.940	169.179.394
Çıkarılmış tahviller	508.571.232	--
Toplam	742.664.172	169.179.394

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	471.899.456	612.773.620
Çıkarılmış tahviller	100.284.492	402.833.219
Toplam	572.183.948	1.015.606.839

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

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

			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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

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

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

31 Aralık 2018					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGYE1915	Gösterge Faiz + 2,50	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	92.241.098
TRSISGY61912	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.103.723
TRSISGY31915	Gösterge Faiz + 2,50	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.220.930
TRSISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.284.492
TRSISGYK1917	TRLIBOR + 2,50	100.000.000	20 Kasım 2018	25 Kasım 2019	103.005.481
					608.855.724

31 Aralık 2017					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGYE1915	Gösterge Faiz + 2,50	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.734.143
TRSISGY61912	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.031.654
TRSISGY31915	Gösterge Faiz + 2,50	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.067.422
					402.833.219

Şirket, 23 Mart 2018 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 3 yıl vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Ek olarak, 24 Ocak 2018 ve 6 Mart 2018 tarihlerinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımlara satışa sunulan iki adet 50.000.000 TL nominal değerli, 6 ay vadeli iskontolu bono ihraç etmiştir. Söz konusu ihraçlar ile birlikte 400.000.000 TL'lik onaylı ihraç limiti kapsamında, toplamda 200.000.000 TL tutarında borçlanma aracı ihracı gerçekleştirilmiştir. Söz konusu finansman bonolarının 24 Temmuz 2018 ve 3 Eylül 2018 tarihlerinde itfaları gerçekleşmiştir. Ayrıca Şirket 20 Kasım 2018 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 368 gün vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir.

Şirket 28 Eylül 2018 tarihinde T. İş Bankası'ndan 50.000.000 TL tutarında 6 ay vadeli kredi kullanmıştır. Söz konusu kredi 16 Kasım 2018 tarihinde erken ödenerek kapatılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri	2.012.483	487.653
Alacak senetleri reeskontu (-)	(9.466)	(5.615)
Gelir tahakkukları	40.249.157	29.505.146
Müşterilerden alacaklar	60.509.118	15.854.904
Şüpheli ticari alacaklar	3.814.164	2.567.268
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.814.164)	(2.567.268)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	4.680.762	1.600.761
	107.442.054	47.442.849
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	18.540.853	44.171.515
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	16.360.219	45.355.703
	34.901.072	89.527.218

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ticari alacakların 3.814.164 TL (31 Aralık 2017: 2.567.268 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(2.567.268)	(1.315.908)
Dönem gideri (-)	(3.385.835)	(2.921.896)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	2.138.939	1.670.536
Kapanış bakiyesi	(3.814.164)	(2.567.268)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Ticari alacaklar</u>		
Gelir tahakkukları	6.448.884	1.811.662
Müşterilerden alacaklar	37.940.124	14.413.607
	44.389.008	16.225.269

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer kısa vadeli alacaklar	718.345	1.078.243
	718.345	1.078.243

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	17.013.919	8.989.614
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	3.819.887	--
	20.833.806	8.989.614

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.679.192.500	3.381.163.000
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	474.295.599	453.707.889
Toplam	4.153.488.099	3.834.870.889

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.576.267.652 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.889.917.765 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 359.810.249 TL (31 Aralık 2017: 291.993.361 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait 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
Faal olan 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
Yapılmakta olan 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.

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihindeki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2018 yılının Aralık 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

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

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

31 Aralık 2018 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 217.402.306 TL (31 Aralık 2017: 197.172.445 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 51.700.565 TL'dir (31 Aralık 2017: 44.449.570 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>Tamamlanmış konutlar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	240.163.575	396.606.760
Topkapı İstanbul projesi (**)	18.259.806	--
İzmir Ege Perla (***)	48.606.724	66.331.863
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı İstanbul projesi (**)	209.357.229	294.173.271
Toplam	516.387.334	757.111.894
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı projesi (**)	--	142.566.368
Tuzla Arsası (****)	217.854.501	201.586.726
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(43.304.501)	--
Toplam	174.550.000	344.153.094

(*)Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 591 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 6.111.468 TL'dir (31 Aralık 2017: 227.783.222 TL) (Not 16).

(**)Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.724 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2018 itibarıyla taşınmazlardan 1.676 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 271.066.101 TL'dir (31 Aralık 2017: 499.460.375 TL) (Not 16).

(***)İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 169 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 2.258.812 TL'dir (Not 16).

(****) Şirket, 2016 yılının Ocak ayında İstanbul ili Tuzla ilçesinde 143.500.000 TL'ye proje geliştirmek üzere arsa alımı gerçekleştirmiştir. Gerçekleştirilmesi planlanan konut projesinin 5 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, mevcut konjonktür dikkate alınarak, uygun yatırım koşulları oluşuncaya kadar ertelenmesi kararlaştırılmıştır. Bu karar doğrultusunda söz konusu arsanın net gerçekleştirilebilir değeri 31 Aralık 2018 itibarıyla değerlendirilmiş ve 43.304.501 TL değer düşüklüğü kaydedilmiştir (Not 21).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

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

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 32.800.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanılmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2017: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kullanılan 2.571.964 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 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
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.668.527	2.668.527
Alımlar	728.887	728.887
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.195.277	2.195.277
Dönem gideri	354.431	354.431
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	2.549.708	2.549.708
1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri	473.250	473.250
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	847.706	847.706

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

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kullanılan 2.318.629 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Borç karşılıkları (*)	4.814.210	3.604.088
Toplam	4.814.210	3.604.088

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar (**)	145.521.342	190.095.828
Alınan ipotekler	25.245.505	--
Toplam	170.766.847	190.095.828

(*) Şirket'in 31 Aralık 2018 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ait tapu harcı tahakkukları 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 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.438.626.831	1.216.433.473
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	163.362.012	213.454.488
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	1.601.988.843	1.429.887.961

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 38.144.432 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (136.000.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

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

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla karşılık ayrılmasına gerek duyulan önemli bir dava olmayıp; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 78 adet dava ve 45 adet icra takibi bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	210.963.597	210.620.406
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	585.164.570	630.875.291
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1.442.614.509	2.316.229.253
Toplam	2.238.742.676	3.157.724.950

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmamış izin karşılıkları	390.946	317.880
Toplam	390.946	317.880

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	1.627.689	1.773.027
Toplam	1.627.689	1.773.027

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %11,30 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %16,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,22 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: yıllık %7 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla geçerli olan 5.434 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.773.027	1.224.737
Hizmet maliyeti	203.898	198.538
Faiz maliyeti	194.110	168.627
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(703.641)	(177.756)
Aktüeryal fark	160.295	358.881
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.627.689	1.773.027

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İş avansları (*)	10.901.517	9.456.536
Gelecek aylara ait giderler	696.197	520.941
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	2.788.312	65.354.311
Toplam	14.386.026	75.331.788

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İş avansları(**)	4.757.821	2.358.403
Gelecek yıllara ait giderler	1.224.604	1.882.140
Toplam	5.982.425	4.240.543

(*) Tutar Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye verilen 4.609.098 TL (31 Aralık 2017: 4.567.157 TL) ve projelerin yapı denetim hizmeti kapsamında ilgili mal müdürlüklerine verilen 3.276.607 TL (31 Aralık 2017: 1.140.904 TL) avans içermektedir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	22.787	36.727
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	14.471	3.425
Toplam	37.258	40.152

<i>Diğer duran varlıklar</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV (*)	53.261.012	110.088.475
Toplam	53.261.012	110.088.475

(*) Devreden KDV alacağının 47.143.727 TL tutarı cari dönemde vergi dairesinden iade olarak tahsil edilmiştir.

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	1.040.031	3.094.233
Ödenecek SGK kesintileri	218.234	400.658
Toplam	1.258.265	3.494.891

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (*)	279.436.381	586.576.131
Gelecek aylara ait gelirler	7.025.210	10.443.578
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	257.870	493.827
Toplam	286.719.461	597.513.536

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (**)	--	140.667.466
Toplam	--	140.667.466

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

(**) Söz konusu tutar Topkapı İstanbul Projesi kapsamında satış yaptığı 3. ve 4. Etap daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		31 Aralık 2018		31 Aralık 2017
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	47,44	454.800.582	44,11	403.081.752
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	64.952.938
Diğer	45,45	435.797.704	48,78	445.715.310
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	913.750.000

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

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

Bedelsiz sermaye artırımı işlemleri 8 Mayıs 2018 tarihinde tamamlanmış, yeni sermaye 22 Mayıs 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Sermaye düzeltmesi farkları

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

Hisse senedi ihraç primleri

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

Geçmiş Yıllar Karları

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

Kar dağıtımı

Şirketin 21 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2017 tarihli yasal kayıtlarda yer alan 221.768.689 TL tutarındaki net dönem karı üzerinden 11.088.434 TL 1. tertip kanuni yedek akçe, 2.284.375 TL 2. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmasına; tamamı safi kardan karşılanmak üzere 68.531.250 TL tutarında nakit kar payı ve 45.000.000 TL tutarında pay biçiminde kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	80.185.000	187.644.068
Kira gelirleri	195.593.500	178.897.669
Konut satış gelirleri	789.386.565	41.674.317
Üst hakkı gelirleri	21.808.806	18.274.776
Aidat ve hizmet gelirleri	1.337.838	1.061.872
Diğer gelirler	539.222	264.289
Toplam gayrimenkul gelirleri	1.088.850.931	427.816.991
Banka mevduatı faiz gelirleri	8.964.777	8.209.727
Menkul kıymet alım-satım karı	610.180	3.620.655
Ters repo faiz gelirleri	11.394	11.145
Toplam borçlanma araçları gelirleri	9.586.351	11.841.527
Satış iskontoları (-)	(104.791)	--
Toplam hasılat	1.098.332.491	439.658.518

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(84.460.408)	(186.460.401)
İşletme giderleri	(30.091.396)	(26.855.880)
Konut satış maliyetleri	(701.340.829)	(30.913.903)
Vergi resim ve harç giderleri	(17.571.552)	(6.402.403)
Sigorta giderleri	(3.116.459)	(2.601.494)
Diğer	(921.158)	(394.434)
Toplam	(837.501.802)	(253.628.515)

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(13.592.892)	(10.611.655)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(6.311.274)	(5.375.365)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.754.156)	(1.731.040)
Vergi, resim ve harç giderleri	(188.184)	(179.407)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(1.246.896)	(1.251.360)
Diğer	(1.365.292)	(1.113.067)
Toplam	(24.458.694)	(20.261.894)

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(16.463.776)	(18.960.700)
Satış komisyonu giderleri	(3.822.878)	(902.369)
Danışmanlık giderleri	(1.721.367)	(1.850.758)
Satış ofisi giderleri	(173.259)	(1.044.958)
Diğer	(106.456)	(996.196)
Toplam	(22.287.736)	(23.754.981)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	13.592.892	10.611.655
Toplam	13.592.892	10.611.655
	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Amortisman giderleri ve itfa faırları		
Genel yönetim giderleri	1.754.156	1.731.040
Toplam	1.754.156	1.731.040

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	326.600.140	203.738.363
Kur farkı geliri	12.740.526	2.577.853
Diğer gelirler	1.829.439	1.380.440
Toplam	341.170.105	207.696.656
	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Not 11)	(43.304.501)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme farkı (Not 10)	(31.212.866)	(123.919.259)
Diğer giderler	(918.942)	--
Toplam	(75.436.309)	(123.919.259)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

22. Finansman gelirleri/giderleri

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

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Türev işlem karı	60.395.502	3.829.974
	60.395.502	3.829.974

Finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Kur farkı gideri	(87.993.792)	(21.977.088)
Faiz giderleri	(111.910.440)	(29.043.919)
Diğer faiz giderleri	(9.466)	(5.615)
Türev işlem zararı	(11)	(555)
	(199.913.709)	(51.027.177)

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Dönem başındaki hisse senedi adedi	91.375.000.000	85.000.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	4.500.000.000	6.375.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	91.375.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	95.875.000.000	91.375.000.000
Net dönem karı	341.610.873	179.956.837
Pay başına kazanç	0,0036	0,0020
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0036	0,0020

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

31 Aralık 2018 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz mevduat	4.671.458	9.647.133
Vadeli mevduat	45.406.348	59.381.733
Diğer hazır değerler	102.499	209.350
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	85.786
Toplam	50.180.305	69.324.002

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 38.144.431 TL (31 Aralık 2017: 18.455.073 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

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

31 Aralık 2018				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertilenmiş 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2018				
Finansal borçlanmalar				
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli		
T. İş Bankası A.Ş.	195.688.191	378.309.711		
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri		
T. İş Bankası A.Ş.	47.712.639	20.372.369		

31 Aralık 2017				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	3.931	2.472.998	1.374.868	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	14.213
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	30	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	525	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	5.258
Çayırova Cam Sanayii A Ş	525	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	195	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	498.474	--	2.650.186	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	15.116	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	38.818	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	9.543	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	977.793	--	5.036.048	298.773
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	37.659
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	18.462	--	--	7.913
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	11.788
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	4.441	--	--	563
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	2.296
Şişecam Enerji A.Ş.	88	--	7.935	1.785
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	--	3.711
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	766	1.137
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	--	14.041
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	22.445
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	96.327	--	--	72.245
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	--	62.881.313	35.990.000	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	597	--
Diğer	--	--	231.796	--
	1.600.761	65.354.311	45.355.703	493.827

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2017		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	154.258.179	484.995.840

31 Aralık 2017		
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	28.700.640	41.250.185

31 Aralık 2017		
Finansal kiralama borçları		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş.	696.316	--

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2018				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	4.583.167	--	409.210	7.513	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	124.089	--	5.918.603	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	7.475	--	--	--	2.324
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	11.030.707	--	3.817.803	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	945.041	--	3.475.576	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	7.669.716	99.356	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	390.118	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	297.564	--	91.958	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.026	--	--	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	210.652	--	1.840.505	10.796	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	3.692.784	51.377	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	2.200.859	30.620	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	1.155.906	16.082	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.393.689	19.390	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	515.593	7.173	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	27.865	1.137	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	44.235	--	5.576.781	8.119	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	175.008	2.435	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	56.274	2.296	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	363.854	5.062	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	55.235	769	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	6.525	24	--
Çayırova Cam San. A.Ş.	--	--	6.525	24	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (**)	--	--	--	25.800.000	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	167.911	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	53.488	--	87.600
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	5.889	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş. (***)	--	8.976.171	76.547.370	49.914.590	324.281
	17.250.845	8.976.171	115.641.781	75.976.883	414.205

(*) 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 Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ile olan diğer gelirler tutarı, Şirket'in Kartal projesinde yer alan ofis bölümlerinden 18 adet bağımsız bölümün satışına ilişkindir.

(***) 2018 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 3.200.889 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 2018 yılı borç karşılıklarında 2.768.012 TL henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

Ayrıca, 2018 yılında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 46.167.293 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2017				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	4.697.393	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.140.440	23.200	167.620
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	--	--	3.557	--	--
Anadolu Cam Yenişehir Sanayi AŞ	--	--	3.557	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	226.069	--	4.459.401	44.861	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	--	--	5.335	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	421.575	8.583	62.011
Camiş Elektrik Üretim AŞ	--	--	5.335	--	--
Çayırova Cam Sanayii A Ş	--	--	5.335	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	4.400	--	4.400
İş Finansal Kiralama A.Ş.	970.792	--	9.242	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	476.498	3.356	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	21.196.063	--	2.041.168	12.319	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	410.860	--	21.459	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	21.826	--	51.805
İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (**)	--	--	--	69.000.000	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	112.500	--	3.841.764	33.898	1.930
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	--	--	5.335	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	12.068	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	--	--	4.001	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	3.019.406	61.471	444.135
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	6.307	--	1.463.473	12.917	305.898
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	945.127	19.241	139.022
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	9.599	--	4.380.105	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	45.163	919	6.643
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	184.050	3.747	--
Şişecam Enerji A.Ş.	86.519	--	143.095	2.913	21.048
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	4.446	--	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	297.505	6.057	43.761
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	91.135	1.855	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	6.106.490	123.197	852.020
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.799.533	36.636	264.699
Trakya Polatlı Cam Sanayii AS	--	--	5.335	--	--
Trakya Yenişehir Cam Sanayii AŞ	--	--	5.335	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş. (***)	--	8.220.872	72.908.603	2.645	134.660
	27.716.102	8.220.872	103.881.097	69.397.815	2.499.652

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

(***) 2017 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 15.547.306 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 2017 yılı borç karşılıklarında 523.328 TL henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 20.021.745 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 2.502.593 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY32111 ISIN kodlu tahvilin 3.620.270 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGYK1917 ISIN kodlu tahvilin 16.789.893 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmaktadır. İlgili menkul kıymetlere ilişkin 5.544.152 TL ödeme tutarı olup, tahvillerin bakiye ve işlem kırılımı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2018			
	TRSISGY31915	TRSISGY61912	TRSISGY32111	TRSISGYK1917
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.005.186	2.502.593	--	309.016
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15.016.559	--	3.620.270	15.450.822
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	1.030.055
	20.021.745	2.502.593	3.620.270	16.789.893

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2018	
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.		2.908.500
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.		1.454.250
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		559.760
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.		621.642
		5.544.152

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak-	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.717.075	4.394.779
Kıdem tazminatı karşılığı	479.196	538.465
	5.196.271	4.933.244

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2018							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	4.680.762	147.150.300	--	718.345	50.182.973	59.536.713	4.053.776
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.680.762	147.150.300	--	718.345	50.182.973	59.536.713	4.053.776
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	31.407	9.502.808	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	3.814.164	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3.814.164)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
31 Aralık 2017	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	1.600.761	45.842.088	--	1.078.243	69.028.866	3.865.901	14.088.726
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.600.761	45.842.088	--	1.078.243	69.028.866	3.865.901	14.088.726
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	1.463.781	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	2.567.268	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2.567.268)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

<u>Alacaklar</u>			
<u>31 Aralık 2018</u>	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	5.600.304	--	5.600.304
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.117.572	--	2.117.572
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.765.086	--	1.765.086
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	51.253	--	51.253
Toplam vadesi geçen alacaklar	9.534.215	--	9.534.215
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	6.854.656	--	6.854.656

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	6.669.324	6.669.324	960.940	960.940
Nakit depozito	110.552	110.552	103.399	103.399
Teminat senedi	74.780	74.780	111.961	111.961
Blokaj mektubu	--	--	1.522	1.522
	6.854.656	6.854.656	1.177.822	1.177.822

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

31 Aralık 2018						
<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme</u>	<u>3 aydan kısa</u>	<u>3-12 ay</u>	<u>1-5 yıl arası</u>	<u>5 yıldan</u>
		<u>uvarınca nakit</u>				
		<u>(I+II+III+IV)</u>				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	1.314.848.120	1.630.380.067	344.684.543	568.713.664	716.981.860	--
Ticari borçlar	24.803.886	24.803.886	24.803.886	--	--	--
Diğer borçlar	30.930.992	30.930.992	--	30.930.992	--	--
Toplam yükümlülük	1.370.582.998	1.686.114.945	369.488.429	599.644.656	716.981.860	--

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Aralık 2018	5,2609	6,0280	6,6528
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155	5,0803

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

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

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. DÜRAN 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 varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Aralık 2018		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
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)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(2.892.568)	2.892.568
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.892.568)	2.892.568
31 Aralık 2017		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(17.977.845)	17.977.845
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(17.977.845)	17.977.845
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.337.790)	3.337.790
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.337.790)	3.337.790

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre faizlerde ve fiyatlarda %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararında 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 1.864.464 TL azalış veya artış oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 692.063 TL azalış veya artış oluşmaktadır).

		Faiz Pozisyonu Tablosu	
		31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	--	--
Finansal Varlıklar	Bankalardaki vadeli mevduat	45.406.340	59.381.733
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	--	85.786
Finansal Yükümlülükler		440.720.682	547.257.424
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Yatırım fonları		3.951.277	13.793.590
Finansal Yükümlülükler		874.127.438	638.225.125

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Yoktur).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 440.720.682 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 440.720.682 TL'dir.

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2018					
<i>Finansal varlıklar</i>					
Nakit ve nakit benzerleri	50.285.472	3.951.277	--	54.236.749	5
Ticari alacaklar	147.150.300	--	--	147.150.300	8
İlişkili taraflardan alacaklar	4.680.762	--	--	4.680.762	24
Diğer finansal varlıklar	718.345	--	--	718.345	9
Türev Araçlar	--	59.536.713	--	59.536.713	6
<i>Finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	697.915.716	697.915.716	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	616.932.404	616.932.404	7
Ticari borçlar	--	--	18.540.853	18.540.853	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	6.263.033	6.263.033	24
Diğer borçlar	--	--	20.833.806	20.833.806	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	--	--	10.097.186	10.097.186	24
31 Aralık 2017					
<i>Finansal varlıklar</i>					
Nakit ve nakit benzerleri	69.324.002	13.793.590	--	83.117.592	5
Ticari alacaklar	62.067.357	--	--	62.067.357	8
İlişkili taraflardan alacaklar	1.600.761	--	--	1.600.761	24
Diğer finansal varlıklar	1.078.243	--	--	1.078.243	9
Türev Araçlar	--	3.865.901	--	3.865.901	6
<i>Finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	512.350.715	512.350.715	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	673.131.834	673.131.834	7
Ticari borçlar	--	--	44.171.515	44.171.515	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	9.365.703	9.365.703	24
Diğer borçlar	--	--	8.989.614	8.989.614	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	--	--	35.990.000	35.990.000	24

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

<u>Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2018</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.153.488.099	--	4.153.488.099	--
Maddi duran varlıklar	33.814.159	--	33.814.159	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	3.951.277	3.951.277	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	59.536.713	--	59.536.713	--
	4.250.790.248	3.951.277	4.246.838.971	--

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

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 28 Ocak 2019 tarihinde 728 gün vadeli, TRLIBOR + %2,50 faiz oranıyla 100.000.000 TL tutarında tahvil ihraç etmiştir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen tahvilin vadesi 25 Ocak 2021'dir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	54.236.749	83.117.592
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.844.425.433	4.936.135.877
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.088.133	2.527.108
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		320.582.609	290.166.679
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.222.332.924	5.311.947.256
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.314.848.120	1.184.786.233
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	4.814.210	3.604.088
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	696.316
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.556.939.355	3.280.576.987
Diğer kaynaklar		345.731.239	842.283.632
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.222.332.924	5.311.947.256
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	50.182.973	69.028.866
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	51.314.379	47.577.917
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.088.133	2.527.108
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	38.144.431	18.455.073
K Üzerinde proje geliştirecek 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 / (l)	54.131.580	71.994.421

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	93%	93%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	2%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	38%	38%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	1%	1%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	0%	Azami %10