

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

30 Ocak 2020

*Bu rapor, 4 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
68 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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 3.985.933.501 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında



Building a better
working world

<p>varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi 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 değerlemelerinde 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 değerlerin 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 2019 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 502.965.011 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 175.000.000 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 gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi



**Building a better
working world**

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 şüpheciliğimizi 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.



**Building a better
working world**

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.

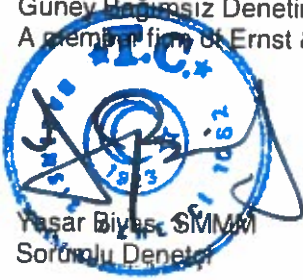
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı 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 30 Ocak 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2019 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



30 Ocak 2020
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	25
4 Bölümlere göre raporlama	25
5 Nakit ve nakit benzerleri	28
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	29
7 Finansal borçlanmalar	30
8 Ticari alacaklar ve borçlar	32
9 Diğer alacaklar ve borçlar	33
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	33
11 Stoklar	36
12 Maddi duran varlıklar	37
13 Maddi olmayan duran varlıklar	38
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	39
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	40
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	41
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	42
18 Özkaynaklar	43
19 Hasılat ve satışların maliyeti	45
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	45
21 Niteliklerine göre giderler	46
22 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	46
23 Finansman gelirleri/giderleri	47
24 Pay başına kazanç	47
25 İlişkili taraf açıklamaları	48
26 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	54
27 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	65
28 Raporlama döneminden sonraki olaylar	66
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	67

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.249.783.479	752.744.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	388.415.387	54.236.749
Finansal yatırımlar	6	173.465.888	--
Ticari alacaklar	8	116.530.503	107.442.054
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	3.064.499	4.680.762
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		113.466.004	102.761.292
Diğer alacaklar	9	5.685.288	718.345
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	--	35.610
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.685.288	682.735
Türev araçlar	6	42.367.396	59.536.713
Stoklar	11	381.840.456	307.030.105
Proje halindeki stoklar	11	121.124.555	209.357.229
Peşin ödenmiş giderler	16	7.497.215	14.386.026
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	2.286.461	2.788.312
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		5.210.754	11.597.714
Diğer dönen varlıklar	16	12.856.791	37.258
Duran Varlıklar		4.466.573.407	4.469.588.445
Finansal yatırımlar	6	221.249.112	--
Ticari alacaklar	8	32.659.874	44.389.008
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		32.659.874	44.389.008
Stoklar	11	175.000.000	174.550.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.741.256	3.088.133
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.724.396.501	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	261.537.000	474.295.599
Maddi duran varlıklar	12	38.460.738	33.814.159
Maddi olmayan duran varlıklar	13	931.084	1.015.609
Peşin ödenmiş giderler	16	8.597.842	5.982.425
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.597.842	5.982.425
Diğer duran varlıklar	16	--	53.261.012
TOPLAM VARLIKLAR		5.716.356.886	5.222.332.924

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.232.364.908	1.091.581.932
Kısa vadeli borçlanmalar	7	464.336.466	--
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	288.256.265	--
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		176.080.201	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	352.420.787	742.664.172
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	205.710.355	235.002.422
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		146.710.432	507.661.750
Ticari borçlar	8	216.937.006	34.901.072
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	209.645.274	16.360.219
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	7.291.732	18.540.853
Diğer borçlar	9	12.269.184	20.833.806
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	12.269.184	20.833.806
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		149.036.245	279.436.381
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	149.036.245	279.436.381
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	22.831.188	7.283.080
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	25	52.091	257.870
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		22.779.097	7.025.210
Kısa vadeli karşılıklar		5.435.702	5.205.156
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	455.484	390.946
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	4.980.218	4.814.210
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	704.787	1.258.265
Türev araçlar	6	8.393.543	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		623.764.900	573.811.637
Uzun vadeli borçlanmalar	7	621.751.194	572.183.948
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	368.157.840	381.929.982
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		253.593.354	190.253.966
Uzun vadeli karşılıklar		2.013.706	1.627.689
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	2.013.706	1.627.689
ÖZKAYNAKLAR		3.860.227.078	3.556.939.355
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		36.567.156	30.669.212
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		36.951.956	31.053.049
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(384.800)	(383.837)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	65.949.792	59.561.684
Geçmiş yıllar karları	18	2.261.000.280	1.925.777.515
Net dönem karı		297.389.779	341.610.873
TOPLAM KAYNAKLAR		5.716.356.886	5.222.332.924

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
	Notlar		
Hasılat	19	1.206.509.521	1.098.332.491
Satışların maliyeti (-)	19	(955.966.119)	(837.501.802)
Brüt Kar		250.543.402	260.830.689
Genel yönetim giderleri (-)	20	(26.958.460)	(24.458.694)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(14.811.380)	(22.287.736)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	342.541.290	341.170.105
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(12.172.591)	(75.436.309)
Esas Faaliyet Karı		539.142.261	479.818.055
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.653.123	1.311.025
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		540.795.384	481.129.080
Finansman gelirleri	23	--	60.395.502
Finansman giderleri (-)	23	(243.405.605)	(199.913.709)
Vergi Öncesi Karı		297.389.779	341.610.873
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		297.389.779	341.610.873
Pay başına kazanç	24	0,0031	0,0036

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
	Notlar		
Dönem karı		297.389.779	341.610.873
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.897.944	3.282.745
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	5.898.907	3.443.040
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(963)	(160.295)
Diğer kapsamlı gelir		5.897.944	3.282.745
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		303.287.723	344.893.618

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 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	18	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
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(383.837)	31.053.049	59.561.684	1.925.777.515	341.610.873	3.556.939.355
Transferler		--	--	--	--	--	6.388.108	335.222.765	(341.610.873)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(963)	5.898.907	--	--	297.389.779	303.287.723
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(384.800)	36.951.956	65.949.792	2.261.000.280	297.389.779	3.860.227.078

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

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

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.2)	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		297.389.779	341.610.873
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	2.011.049	1.754.156
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.114.831	44.551.397
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.597.600	1.246.896
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	517.231	43.304.501
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.777.795	471.074
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	569.798	471.074
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	1.207.997	--
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(319.510.314)	(355.782.765)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(326.897.431)	(295.387.274)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	7.387.117	(60.395.491)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.653.123)	(1.311.025)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.653.123)	(1.311.025)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(17.872.140)	4.275.408
- Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		1.383	--
- Maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		12.853	--
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	(17.886.376)	4.275.408
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		191.374.845	100.808.351
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(11.253.551)	(8.976.171)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	202.628.396	109.784.522
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		29.770.606	87.522.118
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		185.403.328	223.899.587
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.043.085	(89.409.840)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.616.263	(3.080.001)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(573.178)	(86.329.839)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.966.943)	1.109.898
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.035.610	714.390
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(5.002.553)	395.508
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		20.706.304	411.687.392
Türev varlıklardaki azalış (artış)		(5.438.816)	(119.447)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		4.273.394	59.203.880
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.570.046	(54.626.146)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		19.819.167	(28.995.484)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(11.249.121)	(25.630.662)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(8.564.622)	11.844.192
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(8.564.622)	11.844.192
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		8.393.543	--
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(130.400.136)	(447.805.216)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(130.400.136)	(447.805.216)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		15.548.108	(3.656.325)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		38.846.012	55.803.853
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		40.441.479	56.830.357
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(1.595.467)	(1.026.504)
		134.413.303	167.931.828
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(120.206)	(703.641)
Alınan faizler	5, 19	10.576.209	8.898.940
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		144.869.306	176.127.127
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(42.500.000)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(12.299.508)	(69.189.538)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		352.572.964	64.836.843
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(688.432)	(1.287.425)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(95.764)	(582.426)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(592.668)	(704.999)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		297.085.024	(5.640.120)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	18	--	(68.531.250)
Türev araçlardan nakit girişleri		15.221.016	4.844.126
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.667.066.244	363.254.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.569.220.442)	(324.935.297)
Ödenen faiz	7	(222.098.021)	(174.548.331)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(109.031.203)	(199.916.752)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		332.923.127	(29.429.745)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		578.169	471.671
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		333.501.296	(28.958.074)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	53.467.044	82.425.118
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	386.968.340	53.467.044

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 iştirak etmektir. Şirket’in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 72’dir (31 Aralık 2018: 79).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“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 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Ocak 2020 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, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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 2019 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.

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

	Önceden raporlanan	Yeniden düzenlemenin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	102.934.269	(2.125.918)	100.808.351
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	111.910.440	(2.125.918)	109.784.522
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	(471.671)	87.993.789	87.522.118
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	367.023.153	44.664.239	411.687.392
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(92.342.187)	23.152.649	(69.189.538)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	398.356.624	(35.102.624)	363.254.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(298.264.787)	(26.670.510)	(324.935.297)
Ödenen faiz	(82.636.706)	(91.911.625)	(174.548.331)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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)

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 amortisman tabii tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz 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 değişikliklerle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirmediği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmediği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

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

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- *TMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar 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 uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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 ölçebilmekteledir .

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

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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)

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

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

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

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

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39’da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleneme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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)

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

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

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

Kiralanan 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 nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin 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 2019 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 22).

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 2019 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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda 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 (amortismanına 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 2019 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 temettüler 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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)

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.

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 genel yönetim giderlerine 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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)

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.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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)

2.4.8 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.

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 24).

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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)

2.4.12 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.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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)

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

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 Resmî 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.

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 2019 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 2019 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 gerçekleştirilebilir değer ölçümü
- Not 14 Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Cari oran dengesi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.249.783.479 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.232.364.908 TL olup, dönen varlıklar kısa vadeli yükümlülükleri 14.418.571 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 149.036.245 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 235 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018
Kanyon	50	3.741.256	50	3.088.133
		3.741.256		3.088.133

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

Kanyon	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	26.376.993	24.125.281
Duran varlıklar	1.255.149	1.753.880
Kısa vadeli borçlar	(19.227.326)	(18.945.317)
Uzun vadeli borçlar	(922.304)	(757.578)
Net varlıklar	7.482.512	6.176.266

Kanyon	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Gelirler	73.089.144	66.157.145
Giderler (-)	(69.782.898)	(63.535.095)

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.653.123 TL tutarında karı (31 Aralık 2018: 1.311.025 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Aralık 2019																
Satış Gelirleri																
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	--	51.300.034	--	--	310.000.000	--	--	352.215.000	--	2.645.000	716.160.034
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.272.241	26.313.142	196.595.598	--	229.180.981
Kira Geliri	5.465.523	39.566.280	856.561	1.040.638	42.600.041	--	4.562.660	2.183.601	92.931.256	23.965.855	5.854.584	495.693	70.849	--	193.695	219.787.236
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	26.842.341	--	--	--	--	--	--	--	--	--	26.842.341
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	50.311	--	86.645	--	--	--	--	238.109	--	652.940	--	--	--	1.028.005
Diğer Gelirler	--	325.271	--	--	447.567	--	--	--	--	10.588	--	273.305	492.682	--	--	1.549.413
Gavrimenkul Gelirleri	5.465.523	39.891.551	906.872	1.040.638	43.134.253	26.842.341	55.862.694	2.183.601	92.931.256	334.214.552	5.854.584	7.694.179	379.091.673	196.595.598	2.838.695	1.194.548.010
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti																
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	31.036.413	--	--	268.925.814	--	--	395.659.836	--	2.651.595	698.273.658
İşletme Giderleri	--	8.821.183	123.049	--	8.291.760	--	161.932	181.941	--	1.014.755	11.503.392	1.362.883	7.134.071	--	67.942	38.662.908
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	339.161	2.438.385	246.064	27.951	2.073.213	1.096.790	41.030	120.133	1.241.064	653.346	875.398	14.390	1.451.203	344.562	6.369	10.969.059
Sigorta Giderleri	26.421	739.587	22.283	26.708	378.134	--	18.728	15.494	834.243	498.733	655.264	4.988	98.581	--	3.935	3.323.099
Diğer	5.124	98.189	4.591	--	113.051	22.000	--	--	233.764	54.323	119.542	93.033	1.539	--	853	746.009
Satışların Maliyeti	370.706	12.097.344	395.987	54.659	10.856.158	1.118.790	31.258.103	317.568	2.309.071	271.146.971	13.153.596	7.415.207	429.913.366	172.827.899	2.730.694	955.966.119
Brüt Kar	5.094.817	27.794.207	510.885	985.979	32.278.095	25.723.551	24.604.591	1.866.033	90.622.185	63.067.581	(7.299.012)	278.972	(50.821.693)	23.767.699	108.001	238.581.891
Sermaye yatırımları	3.055.291	1.956.852	212.132	--	1.030.497	--	--	--	18.630	9.094	3.337.031	--	113.566.811	76.585.420	8.841.723	208.613.481

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel	Taksim Ofis Lamartime	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İnistanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Aralık 2018																	
Satış Gelirleri																	
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	24.056.794	368.091.354	397.133.626	--	--	789.281.774
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
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	49.885.000	--	--	--	--	--	--	--	--	30.300.000	--	--	80.185.000
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	21.808.806	--	--	--	--	--	--	--	--	--	21.808.806
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
Konut Satış Maliyetleri																	
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
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
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
Stgorta 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
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
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

UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Bölüm gelirleri	1.194.548.010	1.088.746.140
Dağıtılamayan gelirler	11.961.511	9.586.351
Toplam hasılat	1.206.509.521	1.098.332.491

Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Bölüm giderleri	955.966.119	837.501.802
Toplam satışların maliyeti	955.966.119	837.501.802

Varlıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bölüm varlıkları	4.663.898.512	4.844.425.433
Diğer varlıklar	149.190.377	151.831.062
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	903.267.997	226.076.429
Toplam varlıklar	5.716.356.886	5.222.332.924

Yükümlülükler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bölüm yükümlülükleri	1.619.474.210	1.602.825.846
Diğer yükümlülükler	236.655.598	62.567.723
Toplam yükümlülükler	1.856.129.808	1.665.393.569

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadeli mevduat	353.698.955	45.406.340
Vadesiz mevduat	30.224.490	4.776.633
Yatırım fonları	4.491.942	3.951.277
Diğer hazır değerler	--	102.499
	388.415.387	54.236.749
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(1.447.047)	(769.705)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	386.968.340	53.467.044

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Aralık 2019
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	1,50%	Şubat 2020	1.702.478
TL	9,25-10,30%	Ocak 2020	351.996.477
			353.698.955
			31 Aralık 2019
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		4.483.900	4.491.942
			4.483.900
			4.491.942
<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Aralık 2018
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	3,30-3,45%	Ocak-Şubat 2019	2.640.922
TL	18-23,5%	Ocak 2019	42.765.418
			45.406.340
			31 Aralık 2018
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		3.950.930	3.951.277
			3.950.930
			3.951.277

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	173.465.888	--
Toplam	173.465.888	--

Kartal Manzara Adalar projesinde eski arsa maliki olan Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.'ye, hasılat payı ödemesi kapsamında aktarılacak fon katılma payları kısa vadeli finansal yatırımlarda gösterilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar (devamı)

Uzun vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	221.249.112	--
Toplam	221.249.112	--

31 Aralık 2019 tarihinde İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılım paylarına 352.215.000 TL ayni ve 42.500.000 TL nakdi yatırım yapılmıştır (Not 25).

Türev araçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	42.367.396	59.536.713
Toplam	42.367.396	59.536.713

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	8.393.543	--
Toplam	8.393.543	--

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	288.256.265	--
Çıkarılmış bono ve senetler	176.080.201	--
Toplam	464.336.466	--

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	246.435.387	234.092.940
Çıkarılmış tahviller	105.985.400	508.571.232
Toplam	352.420.787	742.664.172

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	418.287.652	471.899.456
Çıkarılmış tahviller	203.463.542	100.284.492
Toplam	621.751.194	572.183.948

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

31 Aralık 2019				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3,50	2.425.236	16.129.273	--
ABD Doları	Libor + 4,25	35.840.945	55.661.791	157.240.589
TL	11,75-17,90	723.947.651	462.900.588	261.047.063
Toplam			534.691.652	418.287.652

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

Şirket, 2019 yılı içerisinde vadesi 10 gün ile 2 yıl arasında değişen, 12,00% - 17,90% faiz aralığında toplam 610.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

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

31 Aralık 2019					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	103.241.618
TRISISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.221.924
TRISISGYK2014	14,88	50.000.000	22 Ekim 2019	13 Kasım 2020	44.401.310
TRISISGYA2016	12,48	68.800.000	2 Aralık 2019	11 Aralık 2020	61.584.090
					309.448.942

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla çıkarılmış bonoların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY52017	11,40	80.000.000	2 Aralık 2019	29 Mayıs 2020	76.448.136
TRFISGY12011	13,90	100.000.000	8 Ekim 2019	10 Ocak 2020	99.632.065
					176.080.201

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.314.848.120	1.185.482.549
Finansal borçlanma alımları	1.667.066.244	363.254.000
Anapara ödemesi	(1.569.220.442)	(324.935.297)
Faiz ödemesi	(222.098.021)	(174.548.331)
Faiz tahakkuku	217.563.771	177.601.410
Yabancı para çevrim farkı	30.348.775	87.993.789
Kapanış bakiyesi	1.438.508.447	1.314.848.120

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar:		
Müşterilerden alacaklar	59.724.729	60.509.118
Gelir tahakkukları	51.931.388	40.249.157
Alacak senetleri	1.862.704	2.012.483
Alacak senetleri reeskontu (-)	(52.817)	(9.466)
Şüpheli ticari alacaklar	5.411.764	3.814.164
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.411.764)	(3.814.164)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	3.064.499	4.680.762
	116.530.503	107.442.054
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	7.291.732	18.540.853
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	209.645.274	16.360.219
	216.937.006	34.901.072

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ticari alacakların 5.411.764 TL (31 Aralık 2018: 3.814.164 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(3.814.164)	(2.567.268)
Dönem gideri (-)	(5.209.962)	(3.385.835)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	3.612.362	2.138.939
Kapanış bakiyesi	(5.411.764)	(3.814.164)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar		
Müşterilerden alacaklar	27.655.032	37.940.124
Gelir tahakkukları	5.004.842	6.448.884
	32.659.874	44.389.008

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	5.685.288	718.345
	5.685.288	718.345

(*) Tutarın 3.501.450 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır) ve 2.102.238 TL'si projelerin toplu yapı yönetimlerinden (31 Aralık 2018: 368.592) alacaklardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer borçlar – kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	11.465.776	17.013.919
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	803.408	3.819.887
	12.269.184	20.833.806

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.724.396.501	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	261.537.000	474.295.599
Toplam	3.985.933.501	4.153.488.099

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 3.104.003.145 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.576.267.652 TL).

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 14.935.375 TL (2018 yılı: 67.816.888 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Ankara İş Kule Binası	149.630.000	3.055.291	--	--	(820.291)	151.865.000
İstanbul Marmara Park AVM	185.675.000	--	--	--	16.464.000	202.139.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	938.885.000	1.956.852	--	--	127.921.148	1.068.763.000
İzmir Ege Perla AVM	252.680.000	3.337.031	--	--	14.082.969	270.100.000
Kapadokya Lodge Otel (***)	27.000.000	--	(29.740.000)	--	2.740.000	--
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	14.975.000	--	--	--	1.249.000	16.224.000
Maslak Ofis Binası	112.540.000	212.132	--	--	2.170.868	114.923.000
Taksim Ofis Lamartine	53.035.000	--	--	--	4.007.000	57.042.000
Tuzla Çınarlı Bahçe (****)	2.600.000	--	(2.600.000)	--	--	--
Kanyon Alışveriş Merkezi	575.512.500	1.030.497	--	--	37.936.046	614.479.043
İstanbul Tuzla Karma (*)	290.160.000	9.094	(264.260.000)	--	(2.209.094)	23.700.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.076.500.000	18.630	--	--	121.481.370	1.198.000.000
Kartal Manzara Adalar (**)	--	1.368.408	(216.835.700)	222.878.220	(7.410.928)	--
Levent Arsası	--	--	--	6.443.458	718.000	7.161.458
	3.679.192.500	10.987.935	(513.435.700)	229.321.679	318.330.088	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	200.103.000	6.970.591	--	--	2.973.408	210.047.000
Kartal Manzara Adalar	222.878.220	--	--	(222.878.220)	--	--
Levent Arsası	6.401.879	41.579	--	(6.443.458)	--	--
Üsküdar Arsası	44.912.500	983.565	--	--	5.593.935	51.490.000
	474.295.599	7.995.736	--	(229.321.679)	8.567.343	261.537.000
Toplam	4.153.488.099	18.983.671	(513.435.700)	--	326.897.431	3.985.933.501

(*) 16 Aralık 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan İstanbul Tuzma Karma'nın 31.402 m² brüt alana sahip 21 adet bağımsız bölümü 310.000.000 TL + KDV bedel ile Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye satılmıştır (Not 25).

(**) 31 Aralık 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Kartal Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanlar 352.215.000 TL + KDV bedel üzerinden aynı ödemeye konu edilmesi suretiyle İş Potföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılım paylarına yatırım yapılmıştır (Not 25).

(***) 24 Aralık 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Kapadokya Lodge Otel 51.300.434 TL + KDV bedel ile satılmıştır.

(****) 28 Ekim 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Tuzla Çınarlı Bahçe'de yer alan ticari alan 2.645.000 TL + KDV bedel ile satılmıştır.

31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 246.629.577 TL (31 Aralık 2018: 217.402.306 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 53.356.513 TL'dir (31 Aralık 2018: 51.700.565 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile yıl içerisinde çıkışı yapılan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2019 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.

	2019	2018
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
Kapadokya Lodge Otel	Maliyet oluşturma analizi	Maliyet oluşturma 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	Doğrudan kapitalizasyon
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İndirgenmiş nakit akım ve doğrudan kapitalizasyon	Doğrudan kapitalizasyon
Ege Perla AVM	İndirgenmiş nakit akım ve emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma 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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019	31 Aralık 2018
<i>Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	327.629.649	240.163.575
Topkapı İnistanbul projesi (**)	10.606.763	18.259.806
İzmir Ege Perla (***)	43.604.044	48.606.724
<i>Proje halindeki stoklar</i>		
Topkapı İnistanbul projesi (**)	121.124.555	209.357.229
Toplam	502.965.011	516.387.334
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Tuzla Arsası	218.821.732	217.854.501
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(43.821.732)	(43.304.501)
Toplam	175.000.000	174.550.000

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 621 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 1.467.674 TL'dir (31 Aralık 2018: 6.111.468 TL) (Not 17). Hasılat paylaşımı sözleşmesi kapsamında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.'ye taahhüt edilen konut satışlarına ilişkin arsa payı bedelinin tutarında mutabakat sağlanmış ve 107.535.193 TL konut maliyetine eklenmiştir.

(**) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2019 itibarıyla taşınmazlardan 2.121 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 146.315.939 TL'dir (31 Aralık 2018: 271.066.101 TL) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 177 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 1.252.632 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.258.812 TL) (Not 17).

Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(43.304.501)	--
Dönem gideri (-)	(517.231)	(43.304.501)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	--	--
Kapanış bakiyesi	(43.821.732)	(43.304.501)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019 açılış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.403.788	39.504.321
Alımlar	--	--	--	95.764	95.764
Çıkışlar	--	--	--	(3.558)	(3.558)
Gerçeğe uygun değer farkı	5.898.907	--	--	--	5.898.907
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.495.994	45.495.434
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	2.839.936	85.950	31.220	2.733.056	5.690.162
Dönem gideri	1.058.907	--	74.929	212.873	1.346.709
Çıkışlar	--	--	--	(2.175)	(2.175)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	3.898.843	85.950	106.149	2.943.754	7.034.696
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	32.800.000	--	343.427	670.732	33.814.159
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	37.640.000	--	268.498	552.240	38.460.738
	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

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 37.640.000 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 2018: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanılan 2.672.758 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019 açılış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
Alımlar	592.668	592.668
Çıkışlar	(20.051)	(20.051)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	4.675.030	4.675.030
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
Dönem gideri	664.340	664.340
Çıkışlar	(7.198)	(7.198)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	3.743.946	3.743.946
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	931.084	931.084
	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
Alımlar	537.096	537.096
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	847.706	847.706
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609

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

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanılan 2.465.375 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019	31 Aralık 2018
Borç karşılıkları (*)	3.772.221	4.814.210
Dava karşılıkları	1.207.997	--
Toplam	4.980.218	4.814.210

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar (**)	136.439.755	145.521.342
Alınan ipotekler	28.462.440	25.245.505
Toplam	164.902.195	170.766.847

(*) Şirket'in 31 Aralık 2019 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.646.196.096	1.438.626.831
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	80.638.494	163.362.012
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	1.726.834.590	1.601.988.843

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 40.671.104 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 444.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşısı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 444.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşısı 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 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 2019 tarihi itibarıyla %2'dir (31 Aralık 2018: %5).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 140 adet dava ve 99 adet icra takibi bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	214.480.217	210.963.597
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	731.223.556	585.164.570
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	3.279.548.813	3.405.288.052
Toplam	4.225.252.586	4.201.416.219

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılıkları	455.484	390.946
Toplam	455.484	390.946

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	2.013.706	1.627.689
Toplam	2.013.706	1.627.689

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

31 Aralık 2019 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.380 TL (31 Aralık 2018: 5.434 TL) tavanına tabidir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7,20 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,70 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,20 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: 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). 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 2019 tarihi itibarıyla geçerli olan 6.380 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.627.689	1.773.027
Hizmet maliyeti	260.430	203.898
Faiz maliyeti	244.830	194.110
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(120.206)	(703.641)
Aktüeryal fark	963	160.295
Dönem sonu itibarıyla karşılık	2.013.706	1.627.689

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İş avansları (*)	4.222.757	10.901.517
Gelecek aylara ait giderler	987.997	696.197
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 25)	2.286.461	2.788.312
Toplam	7.497.215	14.386.026

(*) Tutar genel olarak projelerin yapı denetim hizmeti kapsamında ilgili mal müdürlüklerine verilen 1.328.611 TL (31 Aralık 2018: 3.276.607 TL) ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsa kapsamında Altyapı Temal Müh Taah. Ve Tic. Ltd. Şti.'ye verilen 1.310.020 TL (31 Aralık 2018: 1.644.969 TL) avanstan oluşmaktadır. Topkapı İn İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye verilen avans bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: 4.609.098 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler (devamı)

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İş avansları(*)	7.774.313	4.757.821
Gelecek yıllara ait giderler	823.529	1.224.604
Toplam	8.597.842	5.982.425

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

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	12.672.758	--
Verilen depozito ve teminatlar	96.130	22.787
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	87.903	14.471
Toplam	12.856.791	37.258

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

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	467.909	1.040.031
Ödenecek SGK kesintileri	236.878	218.234
Toplam	704.787	1.258.265

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait gelirler	22.779.097	7.025.210
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 25)	52.091	257.870
Toplam	22.831.188	7.283.080

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	149.036.245	279.436.381
Toplam	149.036.245	279.436.381

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		31 Aralık 2019		31 Aralık 2018
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	47,90	459.237.058	47,44	454.800.582
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	44,99	431.361.228	45,45	435.797.704
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

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

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

Geçmiş Yıllar Karları

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

Kar dağıtımı

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	716.160.034	80.185.000
Konut satış gelirleri	229.180.981	789.386.565
Kira gelirleri	219.787.236	195.593.500
Üst hakkı gelirleri	26.842.341	21.808.806
Aidat ve hizmet gelirleri	1.028.005	1.337.838
Diğer gelirler	1.549.413	539.222
Toplam gayrimenkul gelirleri	1.194.548.010	1.088.850.931
Banka mevduatı faiz gelirleri	11.248.179	8.964.777
Menkul kıymet alım-satım karı	707.960	610.180
Ters repo faiz gelirleri	5.372	11.394
Toplam borçlanma araçları gelirleri	11.961.511	9.586.351
Satış iskontoları (-)	--	(104.791)
Toplam hasılat	1.206.509.521	1.098.332.491

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(698.273.658)	(84.460.408)
Konut satış maliyetleri	(203.991.386)	(701.340.829)
İşletme giderleri	(38.662.908)	(30.091.396)
Vergi resim ve harç giderleri	(10.969.059)	(17.571.552)
Sigorta giderleri	(3.323.099)	(3.116.459)
Diğer	(746.009)	(921.158)
Toplam	(955.966.119)	(837.501.802)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(16.943.961)	(13.592.892)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(4.854.212)	(6.311.274)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(2.011.049)	(1.754.156)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(1.597.600)	(1.246.896)
Vergi, resim ve harç giderleri	(156.664)	(188.184)
Diğer	(1.394.974)	(1.365.292)
Toplam	(26.958.460)	(24.458.694)

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(10.363.438)	(16.463.776)
Satış komisyonu giderleri	(2.725.561)	(3.822.878)
Danışmanlık giderleri	(1.441.152)	(1.721.367)
Satış ofisi giderleri	(248.743)	(173.259)
Diğer	(32.486)	(106.456)
Toplam	(14.811.380)	(22.287.736)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	16.943.961	13.592.892
Toplam	16.943.961	13.592.892
	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Amortisman giderleri ve itfa faırları		
Genel yönetim giderleri	2.011.049	1.754.156
Toplam	2.011.049	1.754.156

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	337.337.744	326.600.140
Kur farkı geliri	3.928.580	12.740.526
Diğer gelirler	1.274.966	1.829.439
Toplam	342.541.290	341.170.105
	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme farkı (Not 10)	(10.440.313)	(31.212.866)
Dava karşılığı (Not 14)	(1.207.997)	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Not 11)	(517.231)	(43.304.501)
Diğer giderler	(7.050)	(918.942)
Toplam	(12.172.591)	(75.436.309)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Finansman gelirleri/giderleri

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Türev işlem karı	--	60.395.502
	--	60.395.502

Finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Faiz gideri	(202.628.396)	(109.784.522)
Kur farkı gideri	(30.348.775)	(87.993.792)
Diğer finansman giderleri	(3.041.317)	(2.135.384)
Türev işlem zararı	(7.387.117)	(11)
	(243.405.605)	(199.913.709)

24. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	91.375.000.000
Sermaye artırımı nedeniyle ilaveler	--	4.500.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı	297.389.779	341.610.873
Pay başına kazanç	0,0031	0,0036
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0031	0,0036

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadeli mevduat	353.698.955	45.406.348
Vadesiz mevduat	30.224.490	4.671.458
Diğer hazır değerler	--	102.499
Toplam	383.923.445	50.180.305

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 40.671.104 TL (31 Aralık 2018: 38.144.431 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2019				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	745.860	25.905	239.610	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	59.116	--	--	21.260
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	--	--	1.186.821	30.831
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	94.057	2.260.556	1.953.061	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	4.067	--	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	605.447	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	43.613	--	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	161	--	--	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	857	--	--	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	1.062	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	21.751	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	140.690	--	--	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	6.423	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti. (*)	1.968.593	--	204.689.747	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	948.132	--
	3.064.499	2.286.461	209.645.274	52.091

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde eski arsa maliki olan Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti. (TECİM) ile yapılan hasılat paylaşımına ilişkin sözleşme uyarınca, projede yer alan ofis ve ticari alanların gayrimenkul yatırım fonuna devri kapsamında TECİM'e yatırım fonu katılma payı şeklinde yapılacak olan hasılat payı ödemesi ile nakden ödenecek KDV tutarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2019		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	489.007.162	366.578.246
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	65.767.563	1.605.923

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile dönem içerisinde gerçekleştirmiş olduğu faiz swap işlemi bulunmaktadır. Söz konusu işlemle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 5.594.178 TL türev işlemi zararı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2019					
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Satış geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	5.062.600	--	568.294	--	286.209	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	189.826	--	5.846.589	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	18.900	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	13.012.630	--	5.995.897	--	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.340.410	--	4.002.947	--	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. (**)	--	--	9.365.515	310.000.000	92.346	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	487.170	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	273.425	--	437.845	--	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	--	--	1.989.364	--	10.912	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	3.662	--	4.935.036	--	51.931	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	2.941.228	--	30.950	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	1.544.752	--	16.255	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.862.526	--	19.599	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	689.039	--	7.251	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	7.294.631	--	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	233.880	--	2.461	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	486.254	--	5.117	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	73.816	--	777	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	--	73	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	--	73	--
Çayırova Cam San. A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (***)	--	--	--	352.215.000	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	212.821	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	61.430	--	--	--
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	10.067	--	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	11.253.553	90.851.037	--	50.311	944.084
	20.892.620	11.253.553	139.955.651	662.215.000	574.630	944.084

(*) 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.

(**) Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ile olan satış geliri tutarı, Şirket'in taşınmazlarından İstanbul Tuzla Karma'da yer alan toplam 31.402 m² brut alana sahip 21 adet bağımsız bölümün satışına ilişkindir. Söz konusu bağımsız bölümlerin finansal durum tablosunda taşınan gerçeğe uygun değerleri 264.260.000 TL'dir.

(***) İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ile olan satış geliri tutarı, Şirket'in Kartal Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanlar üzerinden aynı ödeme yapılması yoluyla İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılım paylarına yatırım yapılmasına ilişkindir.

2019 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 823.686 TL (2018: 3.200.889 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Aralık 2019 itibariyle borç karşılıklarında 3.108.440 TL (31 Aralık 2018: 2.768.012 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

2019 yılında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 122.701.008 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (2018: 46.167.293 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
T. İş Bankası A.Ş.	5.062.693	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.476.359	1.030.055
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	34.087.651
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	7.816.795
	6.539.052	42.934.501

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4.242.015	2.908.500
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	599.452	1.454.250
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	552.583	559.760
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	550.187	621.642
T. İş Bankası A.Ş.	144.063	--
	6.088.300	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 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	5.419.788	5.383.075
Kıdem tazminatı karşılığı	610.771	479.196
	6.030.559	5.862.271

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. 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 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2019							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	3.064.499	146.125.878	--	5.685.288	383.923.445	42.367.396	4.491.942
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.064.499	146.125.878	--	5.685.288	383.923.445	42.367.396	4.491.942
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	38.677	5.576.861	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	5.411.764	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(5.411.764)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin 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 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. 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 2018	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan 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 değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin 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 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. 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 yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Alacaklar			
31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.715.360	--	2.715.360
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.154.953	--	2.154.953
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	720.019	--	720.019
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	25.206	--	25.206
Toplam vadesi geçen alacaklar	5.615.538	--	5.615.538
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	5.171.251	--	5.171.251

Alacaklar			
31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. 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 2019		31 Aralık 2018	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	4.782.526	4.782.526	6.669.324	6.669.324
Teminat senedi	249.717	249.717	74.780	74.780
Nakit depozito	139.008	139.008	110.552	110.552
	5.171.251	5.171.251	6.854.656	6.854.656

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 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

31 Aralık 2019						
Sözleşme uvarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme	3 aydan kısa	3-12 ay	1-5 yıl arası	5 yıldan
		uvarınca nakit				
		cıktılar toplamı	(I)	arası (II)	(III)	uzun (IV)
		(I+II+III+IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	1.438.508.447	1.603.490.702	192.097.848	735.668.268	675.724.586	--
Ticari borçlar	216.937.006	216.937.006	216.937.006	--	--	--
Diğer borçlar	12.269.184	12.269.184	--	12.269.184	--	--
Toplam yükümlülük	1.667.714.637	1.832.696.892	409.034.854	747.937.452	675.724.586	--

31 Aralık 2018						
Sözleşme uvarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl arası	5 yıldan
		uvarınca nakit				
		cıktılar	(I)	(II)	(III)	(IV)
		toplamı				
		(I+II+III+IV)				
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	34.901.072	34.901.072	34.901.072	--	--	--
Diğer borçlar	20.833.806	20.833.806	--	20.833.806	--	--
Toplam yükümlülük	1.370.582.998	1.686.114.945	379.585.615	589.547.470	716.981.860	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. 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 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Aralık 2019	5,9402	6,6506	7,7765
31 Aralık 2018	5,2609	6,0280	6,6528

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. 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 2019	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.702.480	286.603	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	439.337	73.960	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	2.141.817	360.563	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.141.817	360.563	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	68.541.232	8.823.529	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.744.638	334.849	113.609
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	71.285.870	9.158.378	2.538.609
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	157.240.587	26.470.588	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	157.240.587	26.470.588	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	228.526.458	35.628.966	2.538.845
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	209.654.120	35.294.118	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	209.654.120	35.294.118	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(16.730.521)	25.715	(2.538.609)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(224.079.340)	(35.007.514)	(2.425.000)
22. Döviz hedge' i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	42.367.395	7.132.318	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. 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 2019		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.795.163)	20.795.163
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	20.965.412	(20.965.412)
ABD Doları Net Etki	170.249	(170.249)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.612.771)	1.612.771
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(1.612.771)	1.612.771
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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. 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 2019 ve 2018 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 2019 tarihi itibarıyla 792.045 TL azalış veya artış oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 1.864.464 TL azalış veya artış oluşmaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu			31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit Faizli Finansal Araçlar				
	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar		--	--
Finansal Varlıklar	Bankalardaki vadeli mevduat	353.698.955		45.406.340
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	--		--
Finansal Yükümlülükler		1.006.013.252		440.720.682
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Yatırım fonları		4.491.942		3.951.277
Finansal Yükümlülükler		432.495.195		874.127.438

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. 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 2019 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 1.006.013.252 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 1.006.013.252 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 2019					
<i>Finansal varlıklar</i>					
Nakit ve nakit benzerleri	383.923.445	4.491.942	--	388.415.387	5
Finansal yatırımlar	--	394.715.000	--	394.715.000	6
Ticari alacaklar	146.125.878	--	--	146.125.878	8
İlişkili taraflardan alacaklar	3.064.499	--	--	3.064.499	25
Diğer finansal varlıklar	5.685.288	--	--	5.685.288	9
Türev Araçlar	--	42.367.396	--	42.367.396	6
<i>Finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	576.383.987	576.383.987	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	862.124.460	862.124.460	7
Ticari borçlar	--	--	7.291.732	7.291.732	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	209.645.274	209.645.274	25
Diğer borçlar	--	--	12.269.184	12.269.184	9
Türev araçlar	--	8.393.543	--	8.393.543	6
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	25
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	--	--	16.360.219	16.360.219	25
Diğer borçlar	--	--	20.833.806	20.833.806	9

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. 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 direkt 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 2019</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.985.933.501	--	3.985.933.501	--
Maddi duran varlıklar	38.460.738	--	38.460.738	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	399.206.942	4.491.942	394.715.000	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	42.367.396	--	42.367.396	--
	4.465.968.577	4.491.942	4.461.476.635	--

<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	--

28. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 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 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	783.130.387	54.236.749
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.663.898.512	4.844.425.433
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.741.256	3.088.133
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		265.586.731	320.582.609
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.716.356.886	5.222.332.924
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.438.508.447	1.314.848.120
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	4.980.218	4.814.210
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.860.227.078	3.556.939.355
Diğer kaynaklar		412.641.143	345.731.239
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.716.356.886	5.222.332.924
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	383.923.445	50.182.973
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	58.651.459	51.314.379
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.741.256	3.088.133
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	40.671.104	38.144.431
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	388.415.384	54.131.580

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2019 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 2019 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 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	82%	93%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	14%	1%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	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. 24 / (b)	7%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	7%	1%	Azami %10