

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

31 Temmuz 2019

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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


Yaşar Ervaş, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Temmuz 2019
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

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

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	48-49
--	-------

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		724.664.763	752.744.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	17.271.051	54.236.749
Ticari alacaklar	8	117.556.176	107.442.054
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.986.556	4.680.762
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		114.569.620	102.761.292
Diğer alacaklar	9	9.670.754	718.345
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	--	35.610
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		9.670.754	682.735
Türev araçlar	6	57.922.954	59.536.713
Stoklar	11	441.322.724	307.030.105
Proje halindeki stoklar	11	31.787.752	209.357.229
Peşin ödenmiş giderler	16	11.209.647	14.386.026
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.035.051	2.788.312
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		9.174.596	11.597.714
Diğer dönen varlıklar	16	37.923.705	37.258
Duran Varlıklar		4.425.358.399	4.469.588.445
Ticari alacaklar	8	36.304.987	44.389.008
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		36.304.987	44.389.008
Stoklar	11	175.230.908	174.550.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	2.971.960	3.088.133
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.910.892.833	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	257.771.742	474.295.599
Maddi duran varlıklar	12	33.156.638	33.814.159
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.043.085	1.015.609
Peşin ödenmiş giderler	16	7.986.246	5.982.425
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		7.986.246	5.982.425
Diğer duran varlıklar	16	--	53.261.012
TOPLAM VARLIKLAR		5.150.023.162	5.222.332.924

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.019.907.538	1.091.581.932
Kısa vadeli borçlanmalar	7	314.929.432	--
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	121.420.249	--
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		193.509.183	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	438.970.345	742.664.172
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	215.496.593	235.002.422
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		223.473.752	507.661.750
Ticari borçlar	8	21.031.954	34.901.072
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	11.547.672	16.360.219
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	9.484.282	18.540.853
Diğer borçlar	9	20.106.971	20.833.806
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	20.106.971	20.833.806
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		215.953.862	279.436.381
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	17	215.953.862	279.436.381
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.221.578	7.283.080
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	165.187	257.870
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		2.056.391	7.025.210
Kısa vadeli karşılıklar		4.719.376	5.205.156
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	535.938	390.946
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	4.183.438	4.814.210
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.634.853	1.258.265
Türev araçlar	6	339.167	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		591.716.655	573.811.637
Uzun vadeli borçlanmalar	7	589.922.975	572.183.948
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	317.407.724	381.929.982
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		272.515.251	190.253.966
Uzun vadeli karşılıklar		1.793.680	1.627.689
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	1.793.680	1.627.689
ÖZKAYNAKLAR		3.538.398.969	3.556.939.355
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		30.669.212	30.669.212
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		31.053.049	31.053.049
Diğer kazanç/kayıplar		(383.837)	(383.837)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	65.949.792	59.561.684
Geçmiş yıllar karları	18	2.261.000.280	1.925.777.515
Net dönem karı		(18.540.386)	341.610.873
TOPLAM KAYNAKLAR		5.150.023.162	5.222.332.924

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
	Not				
Hasılat	19	248.537.440	171.958.350	749.665.222	689.059.200
Satışların maliyeti (-)	19	(131.037.968)	(105.705.145)	(600.616.987)	(579.464.179)
Brüt Kar		117.499.472	66.253.205	149.048.235	109.595.021
Genel yönetim giderleri (-)	20	(16.562.857)	(9.584.720)	(13.031.923)	(5.954.116)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(8.091.432)	(3.976.842)	(13.567.066)	(8.840.310)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.275.515	6.098.020	2.636.160	1.019.680
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(1.784)	(1.784)	(1.050.000)	(1.050.000)
Esas Faaliyet Karı		100.118.914	58.787.879	124.035.406	94.770.275
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	883.827	275.161	777.687	474.322
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		101.002.741	59.063.040	124.813.093	95.244.597
Finansman gelirleri	22	6.582.227	(9.028.552)	39.929.614	32.188.686
Finansman giderleri (-)	22	(126.125.354)	(62.296.985)	(69.637.451)	(48.233.298)
Vergi Öncesi Karı		(18.540.386)	(12.262.497)	95.105.256	79.199.985
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		(18.540.386)	(12.262.497)	95.105.256	79.199.985
Pay başına kazanç	23	(0,0002)	(0,0001)	0,0010	0,0008

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	1 Ocak- 30 Haziran Not 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Dönem karı	(18.540.386)	(12.262.497)	95.105.256	79.199.985
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(18.540.386)	(12.262.497)	95.105.256	79.199.985

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		913.750.000	240.146.090	423.981	(223.542)	27.610.009	46.188.875	1.872.724.737	179.956.837	3.280.576.987
Transferler		--	--	--	--	--	13.372.809	166.584.028	(179.956.837)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	95.105.256	95.105.256
Sermaye artırımını		45.000.000	--	--	--	--	--	(45.000.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(223.542)	27.610.009	59.561.684	1.925.777.515	95.105.256	3.307.150.993
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		--	--	--	--	--	--	--	(18.540.386)	(18.540.386)
30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(383.837)	31.053.049	65.949.792	2.261.000.280	(18.540.386)	3.538.398.969

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			Yeniden düzenlenmiş (Not 2.2)
Dönem karı		(18.540.386)	95.105.256
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	986.538	896.852
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.693.881	(391.546)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.693.881	(391.546)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	431.188	353.043
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		431.188	353.043
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(9.322.227)	(40.884.603)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(2.740.000)	(955.000)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(6.582.227)	(39.929.603)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(883.827)	(777.687)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(883.827)	(777.687)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		--	2.225.000
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	--	2.225.000
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		93.946.270	19.707.670
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(7.005.856)	(4.521.736)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	100.952.126	24.229.406
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		23.488.809	44.625.794
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		91.800.246	120.859.779
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.723.982)	(87.377.337)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.694.136	1.599.480
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(5.418.118)	(88.976.817)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(7.952.409)	(926.367)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.035.610	--
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(8.988.019)	(926.367)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		50.075.154	331.911.252
Türev varlıklardaki azalış (artış)		933.877	(12.606)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		1.172.558	(3.797.458)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(13.869.118)	(22.486.752)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(4.812.547)	(5.898.886)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(9.056.571)	(16.587.866)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(726.835)	34.678.870
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(726.835)	34.678.870
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		(778.515)	--
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(63.482.519)	(344.276.670)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(63.482.519)	(344.276.670)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(5.061.502)	143.310
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		15.120.382	52.359.371
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		15.374.565	17.280.146
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(254.183)	35.079.225
		63.507.337	81.075.392
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(120.206)	(422.704)
Alınan faizler	5, 19	7.735.537	3.621.403
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		71.122.668	84.274.091
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.888.411)	(23.761.578)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		--	52.135.000
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(356.493)	(459.344)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.429)	(59.145)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(351.064)	(400.199)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(7.244.904)	27.914.078
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	18	--	(68.531.250)
Türev araçlardan nakit girişleri		8.379.791	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	751.469.000	193.254.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(750.975.997)	(79.230.416)
Ödenen faiz	7	(109.177.126)	(76.595.285)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(100.304.332)	(31.102.951)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(36.426.568)	81.085.218
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		190.551	428.521
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(36.236.017)	81.513.739
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	53.467.044	82.425.118
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	17.231.027	163.938.857

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 75’dir (31 Aralık 2018: 78).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket’in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 31 Temmuz 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

30 Haziran 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	19.976.844	(269.174)	19.707.670
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24.498.580	(269.174)	24.229.406
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	(428.521)	45.054.315	44.625.794
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	312.979.010	18.932.242	331.911.252
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(60.450.377)	36.688.799	(23.761.578)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	218.201.994	(24.947.994)	193.254.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(40.763.175)	(38.467.241)	(79.230.416)
Ödenen faiz	(39.604.338)	(36.990.947)	(76.595.285)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

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

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği 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 muhasebeleştirdiği 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.

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

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

TFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebilmektedirler .

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

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

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

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların 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.

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

Cari oran dengesi

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 724.664.763 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.019.907.538 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 295.242.775 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 215.953.862 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2019	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018
Kanyon	50	2.971.960	50	3.088.133
		2.971.960		3.088.133

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

Kanyon	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	26.038.011	24.125.281
Duran varlıklar	1.396.286	1.753.880
Kısa vadeli borçlar	(20.645.481)	(18.945.317)
Uzun vadeli borçlar	(844.896)	(757.578)
Net varlıklar	5.943.920	6.176.266

Kanyon	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
Gelirler	(35.648.491)	61.880.377
Giderler (-)	33.880.837	(60.325.003)

Şirket, 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 883.827 TL tutarında karı (30 Haziran 2018: 777.687 TL karı) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
30 Haziran 2019																
<u>Satış Gelirleri</u>																
Kira Geliri	2.731.038	18.567.016	697.018	481.356	20.284.233	--	1.040.000	1.172.960	46.465.628	12.405.377	2.835.463	255.907	7.675	--	129.560	107.073.231
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	12.925.650	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12.925.650
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.824.756	10.228.566	107.154.596	--	120.207.918
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	--	--	49.648	--	--	--	--	131.301	--	347.271	--	--	--	528.220
Diğer Gelirler	--	106.942	--	--	27.795	--	--	--	--	7.512	--	58.421	281.690	--	--	482.360
Gavrimenkul Gelirleri	2.731.038	18.673.958	697.018	481.356	20.361.676	12.925.650	1.040.000	1.172.960	46.465.628	12.544.190	2.835.463	3.486.355	10.517.931	107.154.596	129.560	241.217.379
Sigorta Giderleri	13.946	370.642	11.762	14.097	181.419	--	10.089	8.178	440.346	275.473	290.922	4.988	98.581	--	1.987	1.722.430
İşletme Giderleri	--	4.729.813	65.324	--	3.895.788	--	47.807	145.518	--	543.119	6.146.782	441.466	1.463.824	--	13.826	17.493.267
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.835.653	10.728.688	92.232.730	--	105.797.071
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	169.580	1.201.787	122.983	13.976	1.037.645	548.378	20.500	60.067	620.532	325.941	465.820	--	876.783	--	3.146	5.467.138
Diğer	5.124	93.572	700	--	39.710	22.000	--	--	235.087	35.305	33.704	92.860	--	--	--	558.062
Satışların Maliyeti	188.650	6.395.814	200.769	28.073	5.154.562	570.378	78.396	213.763	1.295.965	1.179.838	6.937.228	3.374.967	13.167.876	92.232.730	18.959	131.037.968
Brüt Kar	2.542.388	12.278.144	496.249	453.283	15.207.114	12.355.272	961.604	959.197	45.169.663	11.364.352	(4.101.765)	111.388	(2.649.945)	14.921.866	110.601	110.179.411
<u>Sermaye yatırımları</u>	2.933.413	322.312	20.139	--	71.631	--	--	--	10.630	9.316	1.637.502	--	3.648.086	58.922.824	6.932.072	74.507.925

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlıbahçe	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
30 Haziran 2018																
Satış Gelirleri																
Kira Geliri	414.317	18.815.478	2.898.624	405.937	1.843.090	18.558.786	--	120.000	908.648	50.095	38.189.881	9.240.514	3.626.484	136.850	6.000	95.214.704
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	9.913.145	--	--	--	--	--	--	--	--	9.913.145
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14.682.264	569.671.792	584.354.056
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	--	--	--	--	49.885.000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.500.000	54.385.000
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	67.473	--	--	--	56.883	--	--	224.583	--	--	104.620	274.717	--	--	728.276
Diğer Gelirler	--	82.220	--	--	--	47.213	--	--	--	--	--	--	--	23.890	--	153.323
Gayrimenkul Gelirleri	414.317	18.965.171	2.898.624	405.937	51.728.090	18.662.882	9.913.145	120.000	1.133.231	50.095	38.189.881	9.345.134	3.901.201	14.843.004	574.177.792	744.748.504
Sigorta Giderleri	11.910	363.478	9.837	11.016	4.229	153.684	--	10.560	6.034	1.145	469.901	250.113	230.130	2.261	--	1.524.298
İşletme Giderleri	494.161	4.083.658	--	--	--	5.127.217	--	--	101.436	14.091	100	443.588	6.443.244	640.174	--	17.347.669
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	11.672.221	507.151.432	518.823.653
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyetleri	--	--	--	--	49.860.000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.750.000	56.610.000
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	151.593	1.092.959	109.882	12.493	3.709	935.073	1.995.029	18.231	56.537	2.809	554.715	291.370	802.819	117.667	--	6.144.886
Diğer	4.008	90.533	--	--	--	33.560	--	2.850	--	5.320	1.026	4.984	24.200	--	--	166.481
Satışların Maliyeti	661.672	5.630.628	119.719	23.509	49.867.938	6.249.534	1.995.029	31.641	164.007	23.365	1.025.742	990.055	7.500.393	12.432.323	513.901.432	600.616.987
Brüt Kar	(247.355)	13.334.543	2.778.905	382.428	1.860.152	12.413.348	7.918.116	88.359	969.224	26.730	37.164.139	8.355.079	(3.599.192)	2.410.681	60.276.360	144.131.517
Sermaye yatırımları	6.512.078	136.462	--	--	100.000	559.404	--	42.362	6.820	--	73.755	10.370	7.793.804	--	246.183.223	261.418.279

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018
Bölüm gelirleri	241.217.379	744.748.504
Dağıtılamayan gelirler	7.320.061	4.916.718
Toplam hasılat	248.537.440	749.665.222
Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018
Bölüm giderleri	(131.037.968)	(600.616.987)
Toplam satışların maliyeti	(131.037.968)	(600.616.987)
Varlıklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Bölüm varlıkları	4.817.005.959	4.844.425.433
Diğer varlıklar	153.861.163	151.831.062
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	179.156.040	226.076.429
Toplam varlıklar	5.150.023.162	5.222.332.924
Yükümlülükler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Bölüm yükümlülükleri	1.585.004.166	1.627.629.732
Diğer yükümlülükler	26.620.027	37.763.837
Toplam yükümlülükler	1.611.624.193	1.665.393.569

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz mevduat	3.076.286	4.776.633
Vadeli mevduat	12.540.021	45.406.340
Yatırım fonları	1.627.744	3.951.277
Diğer hazır değerler	27.000	102.499
	17.271.051	54.236.749
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(40.024)	(769.705)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	17.231.027	53.467.044

Vadeli Mevduat:			30 Haziran 2019
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
TL	20,15%	Temmuz 2019	12.540.021
			12.540.021

			30 Haziran 2019
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	
Yatırım fonları	1.620.699	1.627.744	
	1.620.699	1.627.744	

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	57.922.954	59.536.713
Toplam	57.922.954	59.536.713
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	339.167	--
Toplam	339.167	--

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Çıkarılmış bono ve senetler	193.509.183	--
Kısa vadeli banka kredileri	121.420.249	--
Toplam	314.929.432	--
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	244.954.389	234.092.940
Çıkarılmış tahviller	194.015.956	508.571.232
Toplam	438.970.345	742.664.172
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	384.941.376	471.899.456
Çıkarılmış tahviller	204.981.599	100.284.492
Toplam	589.922.975	572.183.948

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

				30 Haziran 2019
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3,50	4.851.415	15.894.715	15.885.448
ABD Doları	Libor + 4,25	40.375.649	54.634.870	177.731.030
TL	11,75-24,50	487.169.951	295.845.053	191.324.898
Toplam			366.374.638	384.941.376

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

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

30 Haziran 2019					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGYE1915	Gösterge Faiz + 2,50	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	91.384.369
TRSISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.214.924
TRSISGYK1917	TRLIBOR + 2,50	100.000.000	20 Kasım 2018	25 Kasım 2019	102.631.587
TRSISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	104.766.675
					398.997.555

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

Şirket, 26 Mart 2019 tarihinde T. İş Bankası'ndan 150.000.000 TL tutarında 10 gün vadeli 23,90% faiz oranıyla ve 14 Haziran 2019 tarihinde T. İş Bankası'ndan 120.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli 24,50% faiz oranıyla nakdi kredi kullanmıştır.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla çıkarılmış bonoların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY81917	24,10	100.000.000	28 Mayıs 2019	9 Ağustos 2019	97.477.183
TRFISGY91916	23,75	100.000.000	14 Haziran 2019	2 Eylül 2019	96.032.000
					193.509.183

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.314.848.120	1.185.482.549
Finansal borçlanma alımları	751.469.000	193.254.000
Anapara ödemesi	(750.975.997)	(79.230.416)
Faiz ödemesi	(109.177.126)	(76.595.285)
Faiz tahakkuku	113.979.395	79.850.447
Yabancı para çevrim farkı	23.679.360	45.054.315
Kapanış bakiyesi	1.343.822.752	1.347.815.610

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar:		
Müşterilerden alacaklar	64.915.707	60.509.118
Gelir tahakkukları	45.239.615	40.249.157
Alacak senetleri	4.552.117	2.012.483
Alacak senetleri reeskontu (-)	(137.819)	(9.466)
Şüpheli ticari alacaklar	5.508.045	3.814.164
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.508.045)	(3.814.164)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	2.986.556	4.680.762
	117.556.176	107.442.054
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	9.484.282	18.540.853
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	11.547.672	16.360.219
	21.031.954	34.901.072

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla ticari alacakların 5.508.045 TL (31 Aralık 2018: 3.814.164 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(3.814.164)	(2.567.268)
Dönem gideri	(2.742.480)	(842.728)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	1.048.599	1.234.274
Kapanış bakiyesi	(5.508.045)	(2.175.722)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	30.692.871	37.940.124
Gelir tahakkukları	5.612.116	6.448.884
Kapanış bakiyesi	36.304.987	44.389.008

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer kısa vadeli alacaklar</u>	9.670.754	718.345
	9.670.754	718.345

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	19.596.383	17.013.919
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	510.588	3.819.887
	20.106.971	20.833.806

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.910.892.833	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	257.771.742	474.295.599
Toplam	4.168.664.575	4.153.488.099

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.803.315.258 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.576.267.652 TL).

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren 6 aylık hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 13.027.269 TL (2018 yılı: 67.816.888 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2019 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	149.630.000	2.933.413	--	--	152.563.413
İstanbul Marmara Park AVM	185.675.000	--	--	--	185.675.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	938.885.000	322.312	--	--	939.207.312
İzmir Ege Perla AVM	252.680.000	1.637.502	--	--	254.317.502
Kapadokya Lodge Otel	27.000.000	--	--	2.740.000	29.740.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	14.975.000	--	--	--	14.975.000
Maslak Ofis Binası	112.540.000	20.139	--	--	112.560.139
Taksim Ofis Lamartine	53.035.000	--	--	--	53.035.000
Tuzla Çınarlı Bahçe	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	575.512.500	71.631	--	--	575.584.131
İstanbul Tuzla Karma	290.160.000	9.316	--	--	290.169.316
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.076.500.000	10.630	--	--	1.076.510.630
Kartal Manzara Adalar	222.878.220	1.077.170	--	--	223.955.390
	3.902.070.720	6.082.113	--	2.740.000	3.910.892.833
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	200.103.000	5.669.881	--	--	205.772.881
Levent Arsası	6.401.879	--	--	--	6.401.879
Üsküdar Arsası	44.912.500	684.482	--	--	45.596.982
	251.417.379	6.354.363	--	--	257.771.742
Toplam	4.153.488.099	12.436.476	--	2.740.000	4.168.664.575

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

30 Haziran 2019 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 119.998.882 TL (30 Haziran 2018: 105.127.849 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 25.240.897 TL'dir (30 Haziran 2018: 25.183.334 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<i>Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	232.496.332	240.163.575
Topkapı İnistanbul projesi (**)	162.520.702	18.259.806
İzmir Ege Perla (***)	46.305.690	48.606.724
<i>Proje halindeki stoklar</i>		
Topkapı İnistanbul projesi (**)	31.787.752	209.357.229
Toplam	473.110.476	516.387.334

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Tuzla Arsası	175.230.908	217.854.501
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	--	(43.304.501)
Toplam	175.230.908	174.550.000

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 603 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 2.171.049 TL'dir (31 Aralık 2018: 6.111.468 TL) (Not 17).

(**) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Haziran 2019 itibarıyla taşınmazlardan 1.926 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 213.773.657 TL'dir (31 Aralık 2018: 271.066.101 TL) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 172 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 9.156 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.258.812 TL) (Not 17).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.403.788	39.504.321
Alımlar	--	--	--	5.429	5.429
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	--	--	--	--	--
30 Haziran 2019 kapanış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.409.217	39.509.750
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	2.839.936	85.950	31.220	2.733.056	5.690.162
Dönem gideri	516.881	--	37.465	108.604	662.950
Çıkışlar	--	--	--	--	--
30 Haziran 2019 kapanış bakiyesi	3.356.817	85.950	68.685	2.841.660	6.353.112
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	32.800.000	--	343.427	670.732	33.814.159
30 Haziran 2019 itibarıyla net defter değeri	32.283.119	--	305.962	567.557	33.156.638

	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

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 32.283.119 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'de bulunan 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon ABD Doları ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2018: 136 milyon ABD Doları ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla kullanılan 2.651.510 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
Alımlar	351.064	351.064
30 Haziran 2019 kapanış bakiyesi	4.453.477	4.453.477
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
Dönem gideri	323.588	323.588
30 Haziran 2019 kapanış bakiyesi	3.410.392	3.410.392
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609
30 Haziran 2019 itibarıyla net defter değeri	1.043.085	1.043.085
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
Alımlar	704.999	704.999
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	2.549.708	2.549.708
Dönem gideri	537.096	537.096
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	847.706	847.706
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609

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

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla kullanılan 2.432.614 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Borç karşılıkları (*)	4.183.438	4.814.210
Toplam	4.183.438	4.814.210

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar (**)	144.278.228	145.521.342
Alınan ipotekler	28.109.505	25.245.505
Toplam	172.387.733	170.766.847

(*) Şirket'in 30 Haziran 2019 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ait tapu harçları tahakkuku ile T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.505.817.136	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 (**)	87.919.254	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	1.593.736.390	1.601.988.843

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 38.123.536 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteki bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

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

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

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

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla karşılık ayrılmasına gerek duyulan önemli bir dava olmayıp; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 114 adet dava ve 81 adet icra takibi bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	212.153.594	208.061.580
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	709.209.091	634.583.155
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	3.137.735.248	2.439.398.588
Toplam	4.059.097.932	3.282.043.323

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılıkları	535.938	390.946
Toplam	535.938	390.946

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	1.793.680	1.627.689
Toplam	1.793.680	1.627.689

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

30 Haziran 2019 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.018 TL (31 Aralık 2018: 5.434 TL) tavanına tabidir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %11,30 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %16,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,22 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: yıllık %11,30 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %16,00 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 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla geçerli olan 6.018 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.627.690	1.773.027
Hizmet maliyeti	147.294	151.076
Faiz maliyeti	138.902	142.468
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(120.206)	(422.704)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.793.680	1.643.867

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

Peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İş avansları (*)	8.322.526	10.901.517
Gelecek aylara ait giderler	852.070	696.197
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	2.035.051	2.788.312
Toplam	11.209.647	14.386.026

(*) Tutar Topkapı İnşaat projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye verilen 779.597 TL (31 Aralık 2018: 4.609.098 TL), projelerin yapı denetim hizmeti kapsamında ilgili mal müdürlüklerine verilen 3.552.840 TL (31 Aralık 2018: 3.276.607 TL), Kartal Manzara Adalar projesindeki boş alanların aidat ödemeleri için Manzara Adalar Toplu Yapı Yönetimi'ne verilen 1.421.775 TL (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır) avanstan oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İş avansları(*)	7.012.594	4.757.821
Gelecek yıllara ait giderler	973.652	1.224.604
Toplam	7.986.246	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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	37.721.404	--
Verilen depozito ve teminatlar	106.884	22.787
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	95.417	14.471
Toplam	37.923.705	37.258

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

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	1.019.798	1.040.031
Ödenecek SGK kesintileri	615.055	218.234
Toplam	1.634.853	1.258.265

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait gelirler	2.056.391	7.025.210
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	165.187	257.870
Toplam	2.221.578	7.283.080

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	215.953.862	279.436.381
Toplam	215.953.862	279.436.381

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	47,65	456.800.662	47,44	454.800.582
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	45,24	433.797.624	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

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

Hisse senedi ihraç primleri

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

Geçmiş Yıllar Karları

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

Kar dağıtımı

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Konut satış gelirleri	120.207.918	106.813.080	584.458.847	577.642.882
Kira gelirleri	107.073.231	54.281.368	95.214.704	47.929.356
Üst hakkı gelirleri	12.925.650	7.130.373	9.913.145	5.196.093
Aidat ve hizmet gelirleri	528.220	280.779	728.276	384.135
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	--	--	54.385.000	54.385.000
Diğer gelirler	482.360	454.917	153.323	68.230
Toplam gayrimenkul gelirleri	241.217.379	168.960.517	744.853.295	685.605.696
Banka mevduatı faiz gelirleri	7.002.517	2.836.240	4.513.563	3.396.166
Menkul kıymet alım-satım karı	314.205	159.644	394.982	158.940
Ters repo faiz gelirleri	3.339	1.949	8.173	3.189
Toplam borçlanma araçları gelirleri	7.320.061	2.997.833	4.916.718	3.558.295
Satış iskontoları (-)	--	--	(104.791)	(104.791)
Toplam hasılat	248.537.440	171.958.350	749.665.222	689.059.200
	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Konut satış maliyetleri	(105.797.071)	(93.313.798)	(518.823.653)	(513.769.008)
İşletme giderleri	(17.493.267)	(8.277.705)	(17.347.669)	(6.284.270)
Vergi resim ve harç giderleri	(5.467.138)	(2.752.338)	(6.144.886)	(1.953.322)
Sigorta giderleri	(1.722.430)	(900.328)	(1.524.298)	(771.004)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	--	--	(56.610.000)	(56.610.000)
Diğer	(558.062)	(460.976)	(166.481)	(76.575)
Toplam	(131.037.968)	(105.705.145)	(600.616.987)	(579.464.179)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(10.114.672)	(6.300.690)	(8.384.733)	(3.048.955)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(2.714.767)	(1.315.890)	(3.321.821)	(1.779.463)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(1.693.881)	(1.034.455)	391.546	(286.245)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(986.538)	(490.181)	(896.852)	(425.271)
Vergi, resim ve harç giderleri	(47.971)	(24.718)	(120.912)	(83.914)
Diğer	(1.005.028)	(418.786)	(699.151)	(330.268)
Toplam	(16.562.857)	(9.584.720)	(13.031.923)	(5.954.116)
	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(5.543.184)	(2.774.772)	(11.783.386)	(7.635.657)
Satış komisyonu giderleri	(1.597.987)	(705.470)	--	--
Danışmanlık giderleri	(795.701)	(418.145)	(928.191)	(462.248)
Satış ofisi giderleri	(112.971)	(78.455)	(150.091)	(61.493)
Diğer	(41.589)	--	(705.398)	(680.912)
Toplam	(8.091.432)	(3.976.842)	(13.567.066)	(8.840.310)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Kur farkı geliri	3.556.568	3.179.723	82.074	(1.123.395)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	2.740.000	2.740.000	2.005.000	2.005.000
Diğer gelirler	978.947	178.297	549.086	138.075
Toplam	7.275.515	6.098.020	2.636.160	1.019.680

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Diğer giderler	(1.784)	(1.784)	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkı (Not 10)	--	--	(1.050.000)	(1.050.000)
Toplam	(1.784)	(1.784)	(1.050.000)	(1.050.000)

22. Finansman gelirleri/giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Finansman gelirleri				
Türev işlem karı	6.582.227	(9.028.552)	39.929.614	32.188.686
	6.582.227	(9.028.552)	39.929.614	32.188.686

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Finansman giderleri				
Kredi faiz giderleri	(100.952.126)	(54.942.304)	(24.229.406)	(14.780.045)
Kur farkı gideri	(23.679.359)	(6.055.741)	(45.054.315)	(33.124.380)
Diğer finansman giderleri	(1.493.869)	(1.298.940)	(353.719)	(328.873)
Türev işlem zararı	--	--	(11)	--
	(126.125.354)	(62.296.985)	(69.637.451)	(48.233.298)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	91.375.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	4.500.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı	(18.540.386)	95.105.256
Pay başına kazanç	(0,0002)	0,0010
Seyreltilmiş pay başına kazanç	(0,0002)	0,0010

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

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz mevduat	3.076.120	4.671.458
Vadeli mevduat	12.540.021	45.406.348
Diğer hazır değerler	27.000	102.499
Toplam	15.643.141	50.180.305

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 38.123.536 TL (31 Aralık 2018: 38.144.431 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Haziran 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.	373.326	38.612	711.665	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	97.710	--	--	31.709
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.A.Ş.	--	--	615.884	67.830
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	487.939	1.996.439	950.654	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	5.177
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	10.176	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	1.915
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	14.517	--	--	205
Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	24
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	--	24
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	--	24
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	--	24
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	--	24
Çayrova Cam San. A.Ş.	--	--	--	24
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	--	1.352
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.607	--	21.370	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	13.718
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	53.875	--	--	2.883
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	4.294
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	--	650
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	--	24
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	--	27.110
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	8.176
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.947.406	--	8.472.514	--
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	--	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	774.880	--
	2.986.556	2.035.051	11.547.672	165.187

30 Haziran 2019		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	320.187.893	312.291.802
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	28.716.880	1.179.348

30 Haziran 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 778.514 TL türev işlemi karı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

	31 Aralık 2018	
	Finansal borçlanmalar	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	195.688.191	378.309.711
	30 Haziran 2018	
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	14.227.531	17.229.929

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2019					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	2.861.329	--	280.636	269.896	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	91.515	--	2.715.429	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	3.150	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	5.853.916	--	1.958.573	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	899.528	--	1.869.034	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	5.139.540	54.222	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	243.911	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	119.992	--	207.732	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.018	--	929.642	5.765	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	2.467.518	27.436	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.470.614	16.352	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	772.376	8.588	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	931.263	10.355	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	344.519	3.831	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	4.360	48	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	3.636.577	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	116.940	1.300	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	243.127	2.703	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	36.908	410	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	4.360	48	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	4.360	48	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	4.360	48	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	4.360	48	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	4.360	48	--
Çayırova Cam San. A.Ş.	--	--	4.360	48	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	106.336	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	30.526	--	--
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	10.067	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	7.005.856	45.341.422	--	438.795
	9.837.365	7.005.856	68.876.293	401.194	438.795

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

2019 yılında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 3.658.300 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 30 Haziran 2018					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.557.910	--	163.684	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	696.845	9.475	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	55.034	--	2.815.218	--	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	257.797	3.505	--
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Çayırova Cam Sanayi A.Ş.	--	--	3.263	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	26.400	--	87.600
İş Finansal Kiralama A.Ş.	7.475	--	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	195.504	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	5.413.814	--	939.103	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	146.464	--	12.344	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	1.762	--	--	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	686.597	--	1.679.079	--	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Potföy Yön. A.Ş.	--	--	83.807	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	1.846.392	25.106	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	189.055	--	861.295	5.275	--
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	577.953	7.859	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	2.573.240	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	27.618	376	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	56.274	1.530	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	87.504	1.190	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	27.865	758	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	181.927	2.474	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	3.775.248	48.163	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.100.429	14.963	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	3.263	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	601.965	4.521.736	39.282.898	29.590	95.239
	9.660.076	4.521.736	57.291.265	150.264	182.839

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	19.012.497	34.087.651
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.524.479	1.030.055
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	307.895	7.816.795
	21.844.871	42.934.501

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.125.650	1.163.752
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	466.128	581.876
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	364.481	141.590
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	202.977	619.116
T. İş Bankası	18.815	--
	3.178.051	2.506.334

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.102.504	3.215.147
Kıdem tazminatı karşılığı	554.856	496.873
	3.657.360	3.712.020

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
30 Haziran 2019	5,7551	6,5507	7,2855
31 Aralık 2018	5,2609	6,0280	6,6528

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

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

30 Haziran 2019			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	357.403	61.674	376
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	358.848	62.353	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	716.251	124.027	376
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	716.251	124.027	376
10. Ticari Borçlar	387.830	67.389	--
11. Finansal Yükümlülükler	66.665.739	8.823.529	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	4.140.184	605.927	99.686
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	71.193.753	9.496.845	2.524.686
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	193.616.483	30.882.354	2.425.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	193.616.483	30.882.354	2.425.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	264.810.236	40.379.199	4.949.686
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	228.511.321	39.705.882	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	228.511.321	39.705.882	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(35.582.664)	(549.290)	(4.949.310)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(260.312.650)	(39.711.598)	(4.849.624)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	57.922.953	10.064.630	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Haziran 2019		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(22.854.422)	22.854.422
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	22.851.132	(22.851.132)
ABD Doları Net Etki	(3.290)	3.290
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.176.843)	3.176.843
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.176.843)	3.176.843
31 Aralık 2018		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(22.951.998)	22.951.998
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	23.209.853	(23.209.853)
ABD Doları Net Etki	257.855	(257.855)
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(2.892.568)	2.892.568
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.892.568)	2.892.568

26. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket'in, 1.000.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle tertipler halinde ihraç edilecek borçlanma araçlarına ilişkin yeni ihraç başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 Temmuz 2019 tarih ve 39/874 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şirket, 24 Temmuz 2019 tarihinde 50.000.000 TL tutarında finansman bonusu ihraç etmiştir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen finansman bonosunun vadesi 20 Eylül 2019'dur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	17.271.051	54.236.749
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.817.005.959	4.844.425.433
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.971.960	3.088.133
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		312.774.192	320.582.609
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.150.023.162	5.222.332.924
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.343.822.752	1.314.848.120
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	4.183.438	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	3.538.398.969	3.556.939.355
Diğer kaynaklar		263.618.003	345.731.239
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.150.023.162	5.222.332.924
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	15.616.307	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)	51.998.861	51.314.379
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	2.971.960	3.088.133
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	38.123.536	38.144.431
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	17.270.887	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 ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	94%	93%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	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	39%	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)	0%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	0%	1%	Azami %10