

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu**

30 Nisan 2020

*Bu rapor, 1 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
46 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	



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59
34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

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") 31 Mart 2020 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç 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.

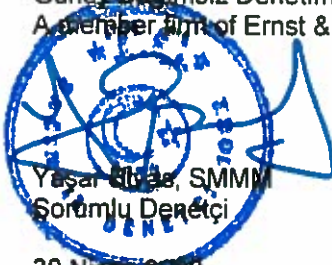
Sonuç

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.

Dikkat Çekilen Husus

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 26'nolu dipnota dikkat çekerek. Bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

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



30 Nisan 2020
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
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13
4 Bölümlere göre raporlama	13
5 Nakit ve nakit benzerleri	16
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	17
7 Finansal borçlanmalar	18
8 Ticari alacaklar ve borçlar	20
9 Diğer alacaklar ve borçlar	21
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	21
11 Stoklar	24
12 Maddi duran varlıklar	25
13 Maddi olmayan duran varlıklar	26
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	27
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	28
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	29
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	30
18 Özkaynaklar	31
19 Hasılat ve satışların maliyeti	33
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	33
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	34
22 Finansman gelirleri/giderleri	34
23 Pay başına kazanç	34
24 İlişkili taraf açıklamaları	35
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	40
26 Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	44
27 Raporlama döneminden sonraki olaylar	44
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	45

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
	Notlar		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		823.640.954	1.249.783.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	137.823.888	388.415.387
Finansal yatırımlar	6	--	173.465.888
Ticari alacaklar	8	114.094.013	116.530.503
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	2.966.434	3.064.499
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		111.127.579	113.466.004
Diğer alacaklar	9	5.616.004	5.685.288
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		5.616.004	5.685.288
Türev araçlar	6	52.338.147	42.367.396
Stoklar	11	372.015.510	381.840.456
Proje halindeki stoklar	11	128.424.270	121.124.555
Peşin ödenmiş giderler	16	6.962.203	7.497.215
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	2.197.796	2.286.461
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		4.764.407	5.210.754
Diğer dönen varlıklar	16	6.366.919	12.856.791
Duran Varlıklar		4.461.387.592	4.466.573.407
Finansal yatırımlar	6	215.968.244	221.249.112
Ticari alacaklar	8	25.940.259	32.659.874
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		25.940.259	32.659.874
Stoklar	11	175.123.896	175.000.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	4.190.611	3.741.256
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.730.529.540	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	261.827.915	261.537.000
Maddi duran varlıklar	12	38.104.157	38.460.738
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.190.631	931.084
Peşin ödenmiş giderler	16	8.512.339	8.597.842
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		8.512.339	8.597.842
TOPLAM VARLIKLAR		5.285.028.546	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.068.554.388	1.232.364.908
Kısa vadeli borçlanmalar	7	402.209.102	464.336.466
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	323.606.169	288.256.265
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		78.602.933	176.080.201
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	441.316.448	352.420.787
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	107.019.217	205.710.355
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		334.297.231	146.710.432
Ticari borçlar	8	17.937.606	216.937.006
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	6.110.827	209.645.274
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	11.826.779	7.291.732
Diğer borçlar	9	13.379.807	12.269.184
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	13.379.807	12.269.184
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		150.468.804	149.036.245
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	17	150.468.804	149.036.245
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	22.804.242	22.831.188
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	62.598	52.091
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		22.741.644	22.779.097
Kısa vadeli karşılıklar		9.344.039	5.435.702
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	577.298	455.484
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	8.766.741	4.980.218
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.164.393	704.787
Türev araçlar	6	9.929.947	8.393.543
Uzun Vadeli Yükümlülükler		376.985.211	623.764.900
Uzun vadeli borçlanmalar	7	374.852.982	621.751.194
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	336.391.444	368.157.840
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		38.461.538	253.593.354
Uzun vadeli karşılıklar		2.132.229	2.013.706
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.132.229	2.013.706
ÖZKAYNAKLAR		3.839.488.947	3.860.227.078
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		36.567.156	36.567.156
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		36.951.956	36.951.956
Diğer kazanç/kayıplar		(384.800)	(384.800)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	70.941.969	65.949.792
Geçmiş yıllar karları	18	2.553.397.882	2.261.000.280
Net dönem karı		(20.738.131)	297.389.779
TOPLAM KAYNAKLAR		5.285.028.546	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
	<i>Notlar</i>		
Hasılat	19	70.862.599	76.579.090
Satışların maliyeti (-)	19	(23.889.491)	(25.332.823)
Brüt Kar		46.973.108	51.246.267
Genel yönetim giderleri (-)	20	(8.211.625)	(6.978.137)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(2.950.510)	(4.114.590)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.198.421	1.177.495
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(5.427.817)	--
Esas Faaliyet Karı		32.581.577	41.331.035
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	449.355	608.666
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		33.030.932	41.939.701
Finansman gelirleri	22	7.117.224	15.610.779
Finansman giderleri (-)	22	(60.886.287)	(63.828.369)
Vergi Öncesi Karı		(20.738.131)	(6.277.889)
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		(20.738.131)	(6.277.889)
Pay başına kazanç	23	(0,0002)	(0,0001)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
<i>Notlar</i>		
Dönem karı	(20.738.131)	(6.277.889)
Diğer kapsamlı gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	--	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--
Diğer kapsamlı gelir	(20.738.131)	(6.277.889)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(20.738.131)	(6.277.889)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 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		--	--	--	--	--	--	--	(6.277.889)	(6.277.889)
31 Mart 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	(6.277.889)	3.550.661.466
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(384.800)	36.951.956	65.949.792	2.261.000.280	297.389.779	3.860.227.078
Transferler		--	--	--	--	--	4.992.177	292.397.602	(297.389.779)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	(20.738.131)	(20.738.131)
31 Mart 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(384.800)	36.951.956	70.941.969	2.553.397.882	(20.738.131)	3.839.488.947

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.2)
	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	1 Ocak – 31 Mart 2020	1 Ocak – 31 Mart 2019
Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		
Dönem karı	(20.738.131)	(6.277.889)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:		
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	563.310
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.074.976
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.074.976
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		363.195
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	363.195
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(3.962.956)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	3.154.268
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(7.117.224)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(449.355)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(449.355)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		38.086.322
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(2.495.781)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	40.582.103
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		18.009.768
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	32.947.129	37.512.986
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		8.081.129
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		98.065
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		7.983.064
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		69.284
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		--
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		69.284
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		3.414.105
Türev varlıklardaki azalış (artış)		--
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		620.515
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(23.406.912)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(27.941.959)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		4.535.047
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.110.623
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		1.110.623
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.432.559
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		1.432.559
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(26.946)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.736.001
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		6.489.872
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		4.246.129
	34.977.487	27.049.740
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(122.858)
Alınan faizler	5, 19	2.836.823
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit	37.691.452	31.967.140
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.377.194)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(466.276)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(7.380)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(458.896)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(6.843.470)	(3.813.992)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Türev araçlardan nakit çıkışları		(1.317.123)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	150.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(393.362.417)
Ödenen faiz	7	(38.706.510)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(283.386.050)	(63.454.244)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	(252.538.068)	(35.301.096)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		2.287.611
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	(250.250.457)	(35.215.501)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	386.968.340
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	136.717.883
		18.251.543

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 iştirak etmektir. Şirket’in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 72’dir (31 Aralık 2019: 72).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Nisan 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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.

31 Mart 2019 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	41.842.155	(870.637)	40.971.518
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	46.009.822	(870.637)	45.139.185
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	(85.595)	17.623.615	17.538.020
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(20.796.212)	4.292.890	(16.503.322)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(6.976.564)	3.422.420	(3.554.144)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	252.839.826	(2.839.826)	250.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(278.178.284)	14.194.157	(263.984.127)
Ödenen faiz	(13.647.498)	(35.822.619)	(49.470.117)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Mart 2020 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 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

31 Mart 2020 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)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

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

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve 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. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

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

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

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

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

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi 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

31 Mart 2020 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)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UMS 1’deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

12 Mart 2020’de KGGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

Cari oran dengesi

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 823.640.954 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.068.554.388 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkları 244.913.434 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 150.468.804 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden yıl içerisinde yaklaşık 230 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 (%)	31 Mart 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Kanyon	50	4.190.611	50	3.741.256
		4.190.611		3.741.256

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

Kanyon	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	30.172.397	26.376.993
Duran varlıklar	1.406.637	1.255.149
Kısa vadeli borçlar	(22.193.362)	(19.227.326)
Uzun vadeli borçlar	(1.004.450)	(922.304)
Net varlıklar	8.381.222	7.482.512

Kanyon	1 Ocak – 31 Mart 2020	1 Ocak – 31 Mart 2019
Gelirler	(18.632.660)	(17.648.359)
Giderler (-)	17.733.950	16.431.027

Şirket, 31 Mart 2020 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 449.355 TL tutarında karı (31 Mart 2019: 608.666 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Mart 2020															
<u>Satış Gelirleri</u>															
Kira Geliri	1.389.052	10.102.882	82.689	234.043	10.050.027	--	609.699	25.463.164	329.726	1.477.609	122.242	122.447	--	--	49.983.580
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.883.728	5.069.270	2.484.313	--	10.437.311
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	7.401.518	--	--	--	--	--	--	--	--	7.401.518
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	19.883	--	18.499	--	--	--	--	--	100.737	265.651	--	--	404.770
Diğer Gelirler	--	26.459	--	--	5.464	--	--	--	--	--	19.009	3.003	--	--	53.935
Gavrimenkul Gelirleri	1.389.052	10.129.341	102.572	234.043	10.073.990	7.401.518	609.699	25.463.164	329.726	1.477.609	3.125.716	5.460.371	2.484.313	--	68.281.114
İşletme Giderleri	--	2.601.548	70.545	--	2.308.585	--	45.328	--	190.923	3.344.969	220.982	1.720.723	--	70.647	10.574.250
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.685.939	5.098.531	2.433.231	--	10.217.701
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	94.364	697.393	68.399	7.776	575.276	305.146	34.103	348.845	26.419	210.893	--	11.511	--	1.078	2.381.203
Sigorta Giderleri	8.766	181.266	5.897	7.060	98.343	--	4.365	210.288	27.519	--	--	--	--	6.230	549.734
Diğer	--	86.224	2.006	--	12.180	--	--	--	4.557	11.677	--	23.459	--	26.500	166.603
Satışların Maliyeti	103.130	3.566.431	146.847	14.836	2.994.384	305.146	83.796	559.133	249.418	3.567.539	2.906.921	6.854.224	2.433.231	104.455	23.889.491
Brüt Kar	1.285.922	6.562.910	(44.275)	219.207	7.079.606	7.096.372	525.903	24.904.031	80.308	(2.089.930)	218.795	(1.393.853)	51.082	(104.455)	44.391.623
<u>Sermaye yatırımları</u>	2.243	579.450	4.713.678	--	130.991	--	--	45.577	--	661.100	--	181.056	7.099.181	414.811	13.828.087

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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
31 Mart 2019																
<u>Satış Gelirleri</u>																
Kira Geliri	1.365.519	8.772.801	631.830	218.692	9.980.290	--	290.000	514.293	23.232.814	6.178.516	1.406.678	128.003	6.000	--	66.427	52.791.863
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.032.870	7.361.968	--	13.394.838
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	5.795.277	--	--	--	--	--	--	--	--	--	5.795.277
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	--	--	26.089	--	--	--	--	65.651	--	155.701	--	--	--	247.441
Diğer Gelirler	--	329	--	--	534	--	--	--	--	7.513	--	19.067	--	--	--	27.443
Gavrimenkul Gelirleri	1.365.519	8.773.130	631.830	218.692	10.006.913	5.795.277	290.000	514.293	23.232.814	6.251.680	1.406.678	302.771	6.038.870	7.361.968	66.427	72.256.862
<u>Satışların Maliyetleri</u>																
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.606.256	5.877.017	--	12.483.273
İşletme Giderleri	--	2.271.022	23.346	--	1.956.716	--	6.964	71.091	--	287.065	3.008.809	268.080	1.315.384	--	7.085	9.215.562
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	84.790	626.263	61.460	6.987	521.144	274.192	10.197	30.037	310.266	162.971	343.782	--	281.140	--	1.571	2.714.800
Sigorta Giderleri	6.973	185.333	5.881	7.049	89.177	--	5.045	4.089	220.173	137.736	129.704	--	30.247	--	695	822.102
Diğer	5.124	18.335	150	--	--	--	--	--	--	4.737	10.806	57.934	--	--	--	97.086
Satışların Maliyeti	96.887	3.100.953	90.837	14.036	2.567.037	274.192	22.206	105.217	530.439	592.509	3.493.101	326.014	8.233.027	5.877.017	9.351	25.332.823
Brüt Kar	1.268.632	5.672.177	540.993	204.656	7.439.876	5.521.085	267.794	409.076	22.702.375	5.659.171	(2.086.423)	(23.243)	(2.194.157)	1.484.951	57.076	46.924.039
<u>Sermaye yatırımları</u>	2.434.074	12.611	2.100	--	45.997	--	--	--	--	--	406.166	--	1.634.176	31.075.202	4.224.013	39.834.339

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Bölüm gelirleri	68.281.114	72.256.862
Dağıtılamayan gelirler	2.581.485	4.322.228
Toplam hasılat	70.862.599	76.579.090
Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Bölüm giderleri	23.889.491	25.332.823
Toplam satışların maliyeti	23.889.491	25.332.823
Varlıklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Bölüm varlıkları	4.667.921.131	4.663.898.512
Diğer varlıklar	140.034.272	149.190.377
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	477.073.143	903.267.997
Toplam varlıklar	5.285.028.546	5.716.356.886
Yükümlülükler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Bölüm yükümlülükleri	1.402.745.918	1.619.474.210
Diğer yükümlülükler	42.793.681	236.655.598
Toplam yükümlülükler	1.445.539.599	1.856.129.808

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat	134.436.533	353.698.955
Vadesiz mevduat	539.190	30.224.490
Yatırım fonları	2.848.165	4.491.942
	137.823.888	388.415.387
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(1.106.005)	(1.447.047)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	136.717.883	386.968.340

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 (devamı)

<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Mart 2020
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	1,35%	Nisan 2020	29.331.176
TL	8,75-9,85%	Nisan 2020	105.105.357
			134.436.533
			31 Mart 2020
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		2.842.421	2.848.165
		2.842.421	2.848.165
<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Aralık 2019
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	1,50%	Şubat 2020	1.702.478
TL	9,25-10,30%	Ocak 2020	351.996.477
			353.698.955
			31 Aralık 2019
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		4.483.900	4.491.942
		4.483.900	4.491.942

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	173.465.888
Toplam	--	173.465.888

31 Aralık 2019 tarihinde kısa vadeli finansal yatırımlarda gösterilen fon katılma payları, 2 Ocak 2020 tarihinde Kartal Manzara Adalar projesinin eski arsa maliki olan Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.'ye hasılat payı ödemesi kapsamında aktarılmıştır.

Uzun vadeli finansal yatırımlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	215.968.244	221.249.112
Toplam	215.968.244	221.249.112

31 Mart 2020 tarihinde finansal yatırımlarda bulunan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu adedi 219.122.512'dir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 (devamı)

Şirket'in finansal yatırımlarında bulunan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	394.715.000	--
Çıkışlar	(175.592.488)	--
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(3.154.268)	--
Kapanış bakiyesi	215.968.244	--

Türev araçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	52.338.147	42.367.396
Toplam	52.338.147	42.367.396

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	9.929.947	8.393.543
Toplam	9.929.947	8.393.543

7. Finansal borçlanmalar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	323.606.169	288.256.265
Çıkarılmış bono ve senetler	78.602.933	176.080.201
Toplam	402.209.102	464.336.466

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	129.469.545	246.435.387
Çıkarılmış tahviller	311.846.903	105.985.400
Toplam	441.316.448	352.420.787

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	374.852.982	418.287.652
Çıkarılmış tahviller	--	203.463.542
Toplam	374.852.982	621.751.194

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2020				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4,25	36.400.060	64.700.436	172.482.353
TL	11,75-15,10	590.745.906	388.375.278	202.370.629
Toplam			453.075.714	374.852.982

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

Şirket, 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde 1 yıl vadeli, 11,75% faiz oranıyla 150.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2020					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	102.145.890
TRISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.215.646
TRISGYK2014	14,88	50.000.000	22 Ekim 2019	13 Kasım 2020	46.003.451
TRISGYA2016	12,48	68.800.000	2 Aralık 2019	11 Aralık 2020	63.481.916
					311.846.903

31 Aralık 2019					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	103.241.618
TRISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.221.924
TRISGYK2014	14,88	50.000.000	22 Ekim 2019	13 Kasım 2020	44.401.310
TRISGYA2016	12,48	68.800.000	2 Aralık 2019	11 Aralık 2020	61.584.090
					309.448.942

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla çıkarılmış bonoların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2020					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY52017	11,40	80.000.000	2 Aralık 2019	29 Mayıs 2020	78.602.933
					78.602.933

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.438.508.447	1.314.848.120
Finansal borçlanma alımları	150.000.000	250.000.000
Anapara ödemesi	(393.362.417)	(263.984.127)
Faiz ödemesi	(38.706.510)	(49.470.117)
Faiz tahakkuku	41.641.633	52.854.495
Yabancı para çevrim farkı	20.297.379	17.623.615
Kapanış bakiyesi	1.218.378.532	1.321.871.986

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Gelir tahakkukları	54.916.556	51.931.388
Müşterilerden alacaklar	54.895.195	59.724.729
Alacak senetleri	1.340.461	1.862.704
Alacak senetleri reeskontu (-)	(24.633)	(52.817)
Şüpheli ticari alacaklar	6.486.740	5.411.764
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.486.740)	(5.411.764)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	2.966.434	3.064.499
	114.094.013	116.530.503
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	11.826.779	7.291.732
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	6.110.827	209.645.274
	17.937.606	216.937.006

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla ticari alacakların 6.486.740 TL (31 Aralık 2019: 5.411.764 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(5.411.764)	(3.814.164)
Dönem gideri (-)	(1.297.692)	(1.262.810)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	222.716	603.384
Kapanış bakiyesi	(6.486.740)	(4.473.590)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	21.182.103	27.655.032
Gelir tahakkukları	4.758.156	5.004.842
	25.940.259	32.659.874

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Diğer kısa vadeli alacaklar (*)</u>	5.616.004	5.685.288
	5.616.004	5.685.288

(*) Tutarın 3.491.294 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2019: 3.501.450 TL) ve 1.538.152 TL'si projelerin toplu yapı yönetimlerinden olan (31 Aralık 2019: 2.102.238 TL) alacaklardan oluşmaktadır.

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	12.357.730	11.465.776
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	1.022.077	803.408
	13.379.807	12.269.184

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	3.730.529.540	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	261.827.915	261.537.000
Toplam	3.992.357.455	3.985.933.501

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 3.290.815.848 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.104.003.145 TL).

31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 1.059.530 TL (31 Aralık 2019: 14.935.375 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 2020 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Mart 2020 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.198.000.000	45.577	--	--	--	1.198.045.577
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.068.763.000	579.450	--	--	--	1.069.342.450
Kanyon Alışveriş Merkezi	614.479.043	130.991	--	--	--	614.610.034
İzmir Ege Perla AVM	270.100.000	661.100	--	--	--	270.761.100
İstanbul Marmara Park AVM	202.139.000	--	--	--	--	202.139.000
Ankara İş Kule Binası	151.865.000	2.243	--	--	--	151.867.243
Maslak Ofis Binası	114.923.000	4.713.678	--	--	--	119.636.678
Taksim Ofis Lamartine	57.042.000	--	--	--	--	57.042.000
İstanbul Tuzla Karma	23.700.000	--	--	--	--	23.700.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	16.224.000	--	--	--	--	16.224.000
Levent Arsası	7.161.458	--	--	--	--	7.161.458
	3.724.396.501	6.133.039	--	--	--	3.730.529.540
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	210.047.000	180.090	--	--	--	210.227.090
Üsküdar Arsası	51.490.000	110.825	--	--	--	51.600.825
	261.537.000	290.915	--	--	--	261.827.915
Toplam	3.985.933.501	6.423.954	--	--	--	3.992.357.455

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerleme şirketi tarafından 2019 yılının Aralık 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.

	2019	2018
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İndirgenmiş nakit akım ve doğrudan kapitalizasyon	Doğrudan kapitalizasyon
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım
İzmir Ege Perla AVM	İndirgenmiş nakit akım ve emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Karma Proje	Doğrudan kapitalizasyon	Doğrudan kapitalizasyon
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Kartal Manzara Adalar	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kapadokya Lodge Otel	Maliyet oluşturma analizi	Maliyet oluşturma analizi
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi
Üsküdar Arsası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.076.500.000	18.630	--	--	121.481.370	1.198.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	938.885.000	1.956.852	--	--	127.921.148	1.068.763.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	575.512.500	1.030.497	--	--	37.936.046	614.479.043
İzmir Ege Perla AVM	252.680.000	3.337.031	--	--	14.082.969	270.100.000
İstanbul Marmara Park AVM	185.675.000	--	--	--	16.464.000	202.139.000
Ankara İş Kule Binası	149.630.000	3.055.291	--	--	(820.291)	151.865.000
Maslak Ofis Binası	112.540.000	212.132	--	--	2.170.868	114.923.000
Taksim Ofis Lamartine	53.035.000	--	--	--	4.007.000	57.042.000
İstanbul Tuzla Karma (*)	290.160.000	9.094	(264.260.000)	--	(2.209.094)	23.700.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	14.975.000	--	--	--	1.249.000	16.224.000
Levent Arsası	--	--	--	6.443.458	718.000	7.161.458
Kartal Manzara Adalar (**)	--	1.368.408	(216.835.700)	222.878.220	(7.410.928)	--
Kapadokya Lodge Otel (***)	27.000.000	--	(29.740.000)	--	2.740.000	--
Tuzla Çınarlı Bahçe (****)	2.600.000	--	(2.600.000)	--	--	--
	3.679.192.500	10.987.935	(513.435.700)	229.321.679	318.330.088	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	200.103.000	6.970.591	--	--	2.973.408	210.047.000
Üsküdar Arsası	44.912.500	983.565	--	--	5.593.935	51.490.000
Levent Arsası	6.401.879	41.579	--	(6.443.458)	--	--
Kartal Manzara Adalar	222.878.220	--	--	(222.878.220)	--	--
	474.295.599	7.995.736	--	(229.321.679)	8.567.343	261.537.000
Toplam	4.153.488.099	18.983.671	(513.435.700)	--	326.897.431	3.985.933.501

(*) 16 Aralık 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan İstanbul Tuzla Karma'nın 31.402 m² brüt alana sahip 21 adet bağımsız bölümü 310.000.000 TL + KDV bedel ile Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye satılmıştır.

(**) 31 Aralık 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Kartal Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanlar 352.215.000 TL + KDV bedel üzerinden aynı ödemeye konu edilmesi suretiyle İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılım paylarına yatırım yapılmıştır.

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

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

31 Mart 2020 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 57.385.098 TL (31 Mart 2019: 58.587.140 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 13.671.790 TL'dir (31 Mart 2019: 12.849.550 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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>	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<i>Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	322.927.309	327.629.649
Topkapı İstanbul projesi (**)	7.972.996	10.606.763
İzmir Ege Perla (***)	41.115.205	43.604.044
<i>Proje halindeki stoklar</i>		
Topkapı İstanbul projesi (**)	128.424.270	121.124.555
Toplam	500.439.780	502.965.011

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Tuzla Arsası	218.945.628	218.821.732
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(43.821.732)	(43.821.732)
Toplam	175.123.896	175.000.000

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 626 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 2.350.017 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.467.674 TL) (Not 17).

(**) Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2020 itibarıyla taşınmazlardan 2.126 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 147.919.135 TL'dir (31 Aralık 2019: 146.315.939 TL) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 178 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 199.652 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.252.632 TL) (Not 17).

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

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(43.821.732)	--
Dönem gideri (-)	--	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı iptali	--	--
Kapanış bakiyesi	(43.821.732)	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 2020 açılış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.495.994	45.495.434
Alımlar	--	--	--	7.380	7.380
31 Mart 2020 kapanış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.503.374	45.502.814
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.898.843	85.950	106.149	2.943.754	7.034.696
Dönem gideri	306.255	--	18.732	38.974	363.961
31 Mart 2020 kapanış bakiyesi	4.205.098	85.950	124.881	2.982.728	7.398.657
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	37.640.000	--	268.498	552.240	38.460.738
31 Mart 2020 itibarıyla net defter değeri	37.333.745	--	249.766	520.646	38.104.157

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

(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 37.333.745 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşı'da T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2019: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kullanılan 2.939.698 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 2020 açılış bakiyesi	4.675.030	4.675.030
Alımlar	458.896	458.896
31 Mart 2020 kapanış bakiyesi	5.133.926	5.133.926
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.743.946	3.743.946
Dönem gideri	199.349	199.349
31 Mart 2020 kapanış bakiyesi	3.943.295	3.943.295
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	931.084	931.084
31 Mart 2020 itibarıyla net defter değeri	1.190.631	1.190.631
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
Alımlar	592.668	592.668
Çıkışlar	(20.051)	(20.051)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	4.675.030	4.675.030
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
Dönem gideri	664.340	664.340
Çıkışlar	(7.198)	(7.198)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	3.743.946	3.743.946
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	931.084	931.084

Şirket'in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kullanılan 2.703.835 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Borç karşılıkları (*)	7.558.744	3.772.221
Dava karşılıkları	1.207.997	1.207.997
Toplam	8.766.741	4.980.218

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar (**)	106.137.673	136.439.755
Alınan ipotekler	26.593.684	28.462.440
Toplam	132.731.357	164.902.195

(*) Şirket'in 31 Mart 2020 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından, portföyde yer alan taşınmazlara ilişkin tahakkuk eden emlak vergisi tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

Şirket'in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.721.875.975	1.646.196.096
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 (**)	78.849.002	80.638.494
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	1.800.724.977	1.726.834.590

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 43.300.025 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 444.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteki bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 444.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule 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 satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla %2'dir (31 Aralık 2019: %2).

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 168 adet dava ve 106 adet icra takibi bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	205.239.356	209.414.905
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	818.185.461	738.858.596
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	3.553.733.617	3.151.974.954
Toplam	4.577.158.434	4.100.248.455

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılıkları	577.298	455.484
Toplam	577.298	455.484

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	2.132.229	2.013.706
Toplam	2.132.229	2.013.706

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

31 Mart 2020 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.730 TL (31 Aralık 2019: 6.380 TL) tavanına tabidir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7,20 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,70 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,20 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: yıllık %7,20 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,70 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,20 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan 6.730 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.013.706	1.627.689
Hizmet maliyeti	107.695	104.832
Faiz maliyeti	133.686	130.131
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(122.858)	--
Dönem sonu itibarıyla karşılık	2.132.229	1.862.652

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

Peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İş avansları (*)	3.290.773	4.222.757
Gelecek aylara ait giderler	1.473.634	987.997
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	2.197.796	2.286.461
Toplam	6.962.203	7.497.215

(*) Tutarın önemli kısmı projelerin yapı denetim hizmeti kapsamında ilgili mal müdürlüklerine verilen 1.181.694 TL (31 Aralık 2019: 1.328.611 TL) ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsa kapsamında Altyapı Temal Müh. Taah. Ve Tic. Ltd. Şti.'ye verilen 1.292.413 TL (31 Aralık 2019: 1.310.020 TL) avanstan oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İş avansları (*)	7.928.255	7.774.313
Gelecek yıllara ait giderler	584.084	823.529
Toplam	8.512.339	8.597.842

(*) 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 imzalamıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşmaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	6.170.130	12.672.758
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	100.659	87.903
Verilen depozito ve teminatlar	96.130	96.130
Toplam	6.366.919	12.856.791

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	848.244	467.909
Ödenecek SGK kesintileri	316.149	236.878
Toplam	1.164.393	704.787

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait gelirler	22.741.644	22.779.097
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	62.598	52.091
Toplam	22.804.242	22.831.188

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	150.468.804	149.036.245
Toplam	150.468.804	149.036.245

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Mart 2020		31 Aralık 2019
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	50,51	484.271.798	47,90	459.237.058
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	42,38	406.326.488	44,99	431.361.228
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2019: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2019: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	70.941.969	65.949.792
Toplam	70.941.969	65.949.792

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

Geçmiş Yıllar Karları

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Geçmiş yıl karları	2.553.397.882	2.261.000.280
Toplam	2.553.397.882	2.261.000.280

Kar dağıtımı

Şirketin 25 Mart 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2019 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 25 Mart 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2019 yılı karının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	4.992.177
Ortaklara kar payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	292.397.602
Toplam	297.389.779

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Kira gelirleri	49.983.580	52.791.863
Konut satış gelirleri	10.437.311	13.394.838
Üst hakkı gelirleri	7.401.518	5.795.277
Aidat ve hizmet gelirleri	404.770	247.441
Diğer gelirler	53.935	27.443
Toplam gayrimenkul gelirleri	68.281.114	72.256.862
Banka mevduatı faiz gelirleri	2.495.781	4.166.277
Menkul kıymet alım-satım karı	85.704	154.561
Ters repo faiz gelirleri	--	1.390
Toplam borçlanma araçları gelirleri	2.581.485	4.322.228
Toplam hasılat	70.862.599	76.579.090
	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
İşletme giderleri	(10.574.250)	(9.215.562)
Konut satış maliyetleri	(10.217.701)	(12.483.273)
Vergi resim ve harç giderleri	(2.381.203)	(2.714.800)
Sigorta giderleri	(549.734)	(822.102)
Diğer	(166.603)	(97.086)
Toplam	(23.889.491)	(25.332.823)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(4.437.384)	(3.813.982)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(1.200.937)	(1.398.877)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(1.074.976)	(659.426)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(563.310)	(496.357)
Vergi, resim ve harç giderleri	(21.866)	(23.253)
Diğer	(913.152)	(586.242)
Toplam	(8.211.625)	(6.978.137)
	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(2.213.961)	(2.768.412)
Satış komisyonu giderleri	(343.854)	(892.517)
Danışmanlık giderleri	(315.117)	(377.556)
Satış ofisi giderleri	(65.567)	(34.516)
Diğer	(12.011)	(41.589)
Toplam	(2.950.510)	(4.114.590)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı geliri	2.029.024	376.845
Diğer gelirler	169.397	800.650
Toplam	2.198.421	1.177.495
	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı	(3.154.268)	--
Gayrimenkul yatırım fonu pay devri	(2.126.601)	--
Diğer giderler	(146.948)	--
Toplam	(5.427.817)	--

22. Finansman gelirleri/giderleri

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Finansman gelirleri		
Türev işlem karı	7.117.224	15.610.779
	7.117.224	15.610.779
	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Finansman giderleri		
Faiz gideri	(40.582.103)	(45.139.185)
Kur farkı gideri	(20.297.377)	(17.623.618)
Diğer faiz giderleri	(6.807)	(1.065.566)
	(60.886.287)	(63.828.369)

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
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	(20.738.131)	(6.277.889)
Pay başına kazanç	(0,0002)	(0,0001)
Seyreltilmiş pay başına kazanç	(0,0002)	(0,0001)

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat	134.436.533	353.698.955
Vadesiz mevduat	539.190	30.224.490
Toplam	134.975.723	383.923.445

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 43.300.025 TL (31 Aralık 2019: 40.671.104 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 Mart 2020				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	745.860	23.540	1.887.709	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	1.663	--	50.266
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	--	--	1.580.387	12.332
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	96.020	2.170.360	1.751.150	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	858	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	2.475	--	21.405	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	28.890	--	1.983	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	123.738	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.968.593	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	2.233	867.488	--
	2.966.434	2.197.796	6.110.827	62.598

31 Mart 2020		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	421.470.487	336.391.444
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	26.841.440	363.355

31 Mart 2020 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 2.853.527 TL türev işlemi zararı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 2019				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	745.860	25.905	239.610	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	59.116	--	--	21.260
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	--	--	1.186.821	30.831
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	94.057	2.260.556	1.953.061	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	4.067	--	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	605.447	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	43.613	--	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	161	--	--	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	857	--	--	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	1.062	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	21.751	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	140.690	--	--	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	6.423	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti. (*)	1.968.593	--	204.689.747	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	948.132	--
	3.064.499	2.286.461	209.645.274	52.091

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

31 Aralık 2019		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	489.007.162	366.578.246

31 Mart 2019		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	14.160.628	602.941

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 - 31 Mart 2020					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	882.352	--	153.892	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	49.261	--	1.599.180	186.513	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	10.357	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	3.352.528	--	255.182	--	283.962
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	1.050.269	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	157.294	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	111.458	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	151.426	--	120.933	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.545	--	202.351	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	1.995.929	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	48.604	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	16.394	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	2.495.781	24.625.187	--	225.066
	4.437.112	2.495.781	30.347.030	186.513	509.028

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

31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 67.585 TL (31 Mart 2019: Bulunmamaktadır) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla borç karşılıklarında 3.305.308 TL (31 Aralık 2019: 3.108.440 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 173.465.887 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Mart 2019: 2.667.935 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 - 31 Mart 2019					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	1.220.621	--	136.807	267.591	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	45.543	--	1.360.068	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	3.150	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.619.867	--	733.768	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	394.065	--	943.157	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	2.569.770	27.111	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	122.534	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	62.982	--	102.899	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.018	--	436.467	2.882	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	1.233.759	13.718	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	735.307	8.176	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	386.188	4.294	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	465.632	5.177	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	172.260	1.915	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	2.180	24	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	1.808.743	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	58.470	650	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	121.564	1.352	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	18.454	205	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	2.180	24	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	2.180	24	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	2.180	24	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	2.180	24	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	2.180	24	--
Çayirova Cam San. A.Ş.	--	--	2.180	24	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	53.153	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	15.263	--	--
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	10.067	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	4.167.667	22.542.354	--	175.638
	4.354.163	4.167.667	34.035.027	333.239	175.638

(*) 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.

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.460.686	1.476.359
T. İş Bankası A.Ş.	7.694.213	5.062.693
	9.154.899	6.539.052

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
T. İş Bankası A.Ş.	222.827	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	47.364	42.301
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	1.427.459
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	409.161
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	186.529
	270.191	2.065.450

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.348.433	1.175.214
Kıdem tazminatı karşılığı	656.051	539.524
	2.004.484	1.714.738

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, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Mart 2020	6,5160	7,2150	8,0579
31 Aralık 2019	5,9402	6,6506	7,7765

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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:

31 Mart 2020	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	29.331.181	4.501.409	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	11.038	1.694	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	29.342.219	4.503.103	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	29.342.219	4.503.103	--
10. Ticari Borçlar	98.009	--	13.584
11. Finansal Yükümlülükler	57.494.115	8.823.529	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.997.623	324.211	122.670
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	60.589.747	9.147.740	136.254
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	172.482.351	26.470.588	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	172.482.351	26.470.588	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	233.072.098	35.618.328	136.254
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	229.976.473	35.294.118	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	229.976.473	35.294.118	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	26.246.594	4.178.893	(136.254)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(200.743.294)	(30.792.708)	(13.584)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	52.338.147	8.032.251	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 2019			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.702.480	286.603	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	439.337	73.960	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	2.141.817	360.563	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.141.817	360.563	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	68.541.232	8.823.529	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.744.638	334.849	113.609
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	71.285.870	9.158.378	2.538.609
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	157.240.587	26.470.588	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	157.240.587	26.470.588	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	228.526.458	35.628.966	2.538.845
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	209.654.120	35.294.118	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	209.654.120	35.294.118	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(16.730.521)	25.715	(2.538.609)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(224.079.340)	(35.007.514)	(2.425.000)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	42.367.395	7.132.318	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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 artışı ifade eder.

31 Mart 2020		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.064.529)	20.064.529
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	22.997.647	(22.997.647)
ABD Doları Net Etki	2.933.118	(2.933.118)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(9.801)	9.801
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(9.801)	9.801
31 Aralık 2019		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.795.163)	20.795.163
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	20.965.412	(20.965.412)
ABD Doları Net Etki	170.249	(170.249)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.612.771)	1.612.771
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(1.612.771)	1.612.771

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Şirket Yönetim Kurulu, Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Şirket portföyünde yer alan Kanyon Alışveriş Merkezi, Ege Perla Alışveriş Merkezi ile diğer çarşı ve ticaret alanlarının (Kule Çarşı, Mallmarine ve Tuzla Meydan Çarşı) geçici süreyle hizmete kapatılmasına ve söz konusu taşınmazların hizmete kapatıldığı 20 Mart 2020 tarihinden itibaren 30 Nisan 2020 tarihine kadar olan süre için kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamasına karar vermiştir.

Şirket portföyünün alışveriş merkezi, çarşı vb. taşınmazlar dışında ağırlıklı olarak ofis yatırımlarından oluşması nedeniyle alınan karar kapsamında oluşacak gelir kaybının kısıtlı düzeyde olması beklenmektedir.

Şirketin 2020 yılı için tüm portföyünden elde etmeyi öngördüğü kira geliri 235 milyon TL olup, alınan kira destek kararları sonrasında bu tutar 230 milyon TL olarak revize edilmiştir. Salgının seyri ve süresi öngörülemediğinden, Şirket yönetimince alınan ve/veya alınacak kararların nihai etkisi izleyen dönem içerisinde daha net analiz edilebilecek ve gerekli açıklamalara bu dipnotta yer verilecektir.

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	353.792.132	783.130.387
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.667.921.131	4.663.898.512
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.190.611	3.741.256
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		259.124.672	265.586.731
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.285.028.546	5.716.356.886
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.218.378.532	1.438.508.447
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.766.741	4.980.218
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	3.839.488.947	3.860.227.078
Diğer kaynaklar		218.394.326	412.641.143
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.285.028.546	5.716.356.886
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
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)	134.975.723	383.923.445
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	58.762.283	58.651.459
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	4.190.611	3.741.256
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	43.300.025	40.671.104
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)	137.823.888	388.415.384

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 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	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	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)	88%	82%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	7%	14%	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	33%	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)	3%	7%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	3%	7%	Azami %10