

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

29 Temmuz 2020

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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



**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") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Dikkat Çekilen Husus

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 26'nolu dipnota dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.



29 Temmuz 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	16
4 Bölümlere göre raporlama	16
5 Nakit ve nakit benzerleri	19
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	20
7 Finansal borçlanmalar	21
8 Ticari alacaklar ve borçlar	23
9 Diğer alacaklar ve borçlar	24
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24
11 Stoklar	27
12 Maddi duran varlıklar	28
13 Maddi olmayan duran varlıklar	29
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	30
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	31
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	32
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	33
18 Özkaynaklar	34
19 Hasılat ve satışların maliyeti	36
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	36
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	37
22 Finansman gelirleri/giderleri	37
23 Pay başına kazanç	38
24 İlişkili taraf açıklamaları	38
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	43
26 Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	46
27 Raporlama döneminden sonraki olaylar	47
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	48

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		658.853.248	1.249.783.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	49.466.843	388.415.387
Finansal yatırımlar	6	--	173.465.888
Ticari alacaklar	8	133.956.281	116.530.503
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.654.494	3.064.499
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		131.301.787	113.466.004
Diğer alacaklar	9	6.493.508	5.685.288
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	1.175.000	--
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.318.508	5.685.288
Türev araçlar	6	44.076.087	42.367.396
Stoklar	11	418.942.609	381.840.456
Proje halindeki stoklar	11	--	121.124.555
Peşin ödenmiş giderler	16	5.715.630	7.497.215
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	1.447.807	2.286.461
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		4.267.823	5.210.754
Diğer dönen varlıklar	16	202.290	12.856.791
Duran Varlıklar		4.464.367.855	4.466.573.407
Finansal yatırımlar	6	222.804.647	221.249.112
Ticari alacaklar	8	20.632.299	32.659.874
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		20.632.299	32.659.874
Stoklar	11	175.247.246	175.000.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.296.424	3.741.256
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.732.337.701	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	262.429.927	261.537.000
Maddi duran varlıklar	12	38.011.467	38.460.738
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.143.573	931.084
Peşin ödenmiş giderler	16	8.464.571	8.597.842
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.464.571	8.597.842
TOPLAM VARLIKLAR		5.123.221.103	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		971.763.166	1.232.364.908
Kısa vadeli borçlanmalar	7	407.453.687	464.336.466
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	323.597.217	288.256.265
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		83.856.470	176.080.201
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	409.882.966	352.420.787
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	96.399.954	205.710.355
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		313.483.012	146.710.432
Ticari borçlar	8	9.875.131	216.937.006
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	2.100.008	209.645.274
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	7.775.123	7.291.732
Diğer borçlar	9	13.464.879	12.269.184
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	13.464.879	12.269.184
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		106.745.390	149.036.245
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	17	106.745.390	149.036.245
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.941.080	22.831.188
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	101.179	52.091
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		2.839.901	22.779.097
Kısa vadeli karşılıklar		7.421.668	5.435.702
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	687.417	455.484
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	6.734.251	4.980.218
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	5.362.374	704.787
Türev araçlar	6	8.615.991	8.393.543
Uzun Vadeli Yükümlülükler		303.138.548	623.764.900
Uzun vadeli borçlanmalar	7	300.930.882	621.751.194
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	300.930.882	368.157.840
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	253.593.354
Uzun vadeli karşılıklar		2.207.666	2.013.706
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.207.666	2.013.706
ÖZKAYNAKLAR		3.848.319.389	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		(11.907.689)	297.389.779
TOPLAM KAYNAKLAR		5.123.221.103	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Hasılat	19	219.934.545	149.071.946	248.537.440	171.958.350
Satışların maliyeti (-)	19	(120.044.900)	(96.155.409)	(131.037.968)	(105.705.145)
Brüt Kar		99.889.645	52.916.537	117.499.472	66.253.205
Genel yönetim giderleri (-)	20	(17.467.838)	(9.256.213)	(16.562.857)	(9.584.720)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(3.977.691)	(1.027.181)	(8.091.432)	(3.976.842)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.543.577	5.345.156	7.275.515	6.098.020
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(2.273.879)	3.153.938	(1.784)	(1.784)
Esas Faaliyet Karı		83.713.814	51.132.237	100.118.914	58.787.879
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.055.168	605.813	883.827	275.161
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		84.768.982	51.738.050	101.002.741	59.063.040
Finansman gelirleri	22	10.610.607	3.493.383	6.582.227	(9.028.552)
Finansman giderleri (-)	22	(107.287.278)	(46.400.991)	(126.125.354)	(62.296.985)
Vergi Öncesi Karı		(11.907.689)	8.830.442	(18.540.386)	(12.262.497)
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		(11.907.689)	8.830.442	(18.540.386)	(12.262.497)
Pay başına kazanç	23	(0,0001)	0,0001	(0,0002)	(0,0001)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
	Not			
Dönem karı	(11.907.689)	8.830.442	(18.540.386)	(12.262.497)
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(11.907.689)	8.830.442	(18.540.386)	(12.262.497)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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		--	--	--	--	--	--	--	(18.540.386)	(18.540.386)
30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(383.837)	31.053.049	65.949.792	2.261.000.280	(18.540.386)	3.538.398.969
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		--	--	--	--	--	--	--	(11.907.689)	(11.907.689)
30 Haziran 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	(11.907.689)	3.848.319.389

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		(11.907.689)	(18.540.386)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.134.109	986.538
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		424.423	1.693.881
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	424.423	1.693.881
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		548.752	431.188
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	548.752	431.188
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(14.292.742)	(9.322.227)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(3.682.135)	--
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	--	(2.740.000)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(10.610.607)	(6.582.227)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.055.168)	(883.827)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.055.168)	(883.827)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		71.109.018	93.946.270
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(3.671.278)	(7.005.856)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	74.780.296	100.952.126
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		14.475.510	23.488.809
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		60.436.213	91.800.246
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(5.822.626)	(3.723.982)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		410.005	1.694.136
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(6.232.631)	(5.418.118)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		691.780	(7.952.409)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		325.000	1.035.610
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		366.780	(8.988.019)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		84.808.948	50.075.154
Türev varlıklardaki azalış (artış)		--	933.877
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		1.914.856	1.172.558
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(31.469.387)	(13.869.118)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(31.952.778)	(4.812.547)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		483.391	(9.056.571)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.195.695	(726.835)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		1.195.695	(726.835)
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		--	(778.515)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(42.290.855)	(63.482.519)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(42.290.855)	(63.482.519)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(19.890.108)	(5.061.502)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		19.066.121	15.120.382
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		12.654.501	15.374.565
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		6.411.620	(254.183)
		68.640.637	63.507.337
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(122.859)	(120.206)
Alınan faizler	5, 19	5.102.109	7.735.537
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		73.619.887	71.122.668
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.783.892)	(6.888.411)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(897.327)	(356.493)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(297.236)	(5.429)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(600.091)	(351.064)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(9.681.219)	(7.244.904)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		12.951.242	8.379.791
Türev araçlardan nakit çıkışları		(3.826.878)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	233.236.250	751.469.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(582.123.137)	(750.975.997)
Ödenen faiz	7	(78.654.550)	(109.177.126)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(418.417.073)	(100.304.332)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(354.478.405)	(36.426.568)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		16.960.692	190.551
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(337.517.713)	(36.236.017)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	386.968.340	53.467.044
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	49.450.627	17.231.027

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 71’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 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29 Temmuz 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

30 Haziran 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

30 Haziran 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.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 30 Haziran 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

30 Haziran 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

30 Haziran 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
- Ayır 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

30 Haziran 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 üzerinde ki etkisinin önemliliği 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.

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişikliğin hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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)

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.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında 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.

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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)

UFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

Mayıs 2020’de UMSK, UFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, UMSK’nın Kavramsal Çerçeve’sinin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atıfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için UFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, UFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)’ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UMS 16’daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

Mayıs 2020’de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa UFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. UMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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)

Yıllık İyileştirmeler – 2018-2020 Dönemi

UMSK tarafından, Mayıs 2020’de “UFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *UFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *UFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *UMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin UMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.
- *UFRS 16 Kiralamalar’a ek Açıklayıcı Örnekler – Kiralama Teşvikleri*: Değişiklik, Açıklayıcı Örnek 13’teki kiraya verenin özel maliyetler ile ilgili ödeme yapmasına ilişkin örneği ve UFRS 16 kira teşvikleri yaklaşımındaki olası karışıklığı ortadan kaldırmaktadır.

UFRS 16’ya getirilen değişiklik (yayın tarihinde yürürlüğe girmiştir) dışındaki değişikliklerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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)

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

Cari oran dengesi

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 658.853.248 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 971.763.166 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkları 312.909.918 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 106.745.390 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 215 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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 (%)	30 Haziran 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Kanyon	50	3.296.424	50	3.741.256
		3.296.424		3.741.256

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

Kanyon	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	28.515.533	26.376.993
Duran varlıklar	1.328.228	1.255.149
Kısa vadeli borçlar	(22.207.916)	(19.227.326)
Uzun vadeli borçlar	(1.042.997)	(922.304)
Net varlıklar	6.592.848	7.482.512

Kanyon	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019
Gelirler	32.469.850	35.648.491
Giderler (-)	(30.359.514)	(33.880.837)

Şirket, 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.055.168 TL tutarında karı (30 Haziran 2019: 883.827 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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
30 Haziran 2020															
<u>Satış Gelirleri</u>															
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.047.789	16.498.106	88.304.188	--	110.850.083
Kira Geliri	2.825.832	19.296.690	165.377	374.091	11.959.670	--	1.121.577	50.926.328	466.254	1.630.450	237.150	220.458	--	--	89.223.877
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	15.002.634	--	--	--	--	--	--	--	--	15.002.634
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	45.211	--	37.345	--	--	--	--	321.815	208.264	265.651	--	--	878.286
Diğer Gelirler	--	27.289	--	--	38.308	--	--	--	--	--	19.009	3.005	--	--	87.611
Gavrimenkul Gelirleri	2.825.832	19.323.979	210.588	374.091	12.035.323	15.002.634	1.121.577	50.926.328	466.254	1.952.265	6.512.212	16.987.220	88.304.188	--	216.042.491
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	5.288.109	16.397.128	74.128.024	--	95.813.261
İşletme Giderleri	--	5.064.616	113.658	--	3.595.659	--	80.481	--	456.098	5.055.335	473.368	2.686.058	--	166.262	17.691.535
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	188.727	1.383.551	136.797	15.553	1.150.193	610.292	67.531	694.141	46.752	413.336	--	108.939	--	1.624	4.817.436
Sigorta Giderleri	17.532	362.532	11.794	14.119	163.899	--	8.730	420.576	55.038	259.568	55.224	--	--	13.015	1.382.027
Diğer	--	95.195	5.903	--	12.180	--	--	--	4.862	163.922	--	32.013	--	26.566	340.641
Satışların Maliyeti	206.259	6.905.894	268.152	29.672	4.921.931	610.292	156.742	1.114.717	562.750	5.892.161	5.816.701	19.224.138	74.128.024	207.467	120.044.900
Brüt Kar	2.619.573	12.418.085	(57.564)	344.419	7.113.392	14.392.342	964.835	49.811.611	(96.496)	(3.939.896)	695.511	(2.236.918)	14.176.164	(207.467)	95.997.591
<u>Sermaye yatırımları</u>	40.115	696.666	5.759.949	455.487	--	--	--	45.577	--	943.406	--	263.909	11.192.957	1.140.173	20.538.239

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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 - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019
Bölüm gelirleri	216.042.491	241.217.379
Dağıtılamayan gelirler	3.892.054	7.320.061
Toplam hasılat	219.934.545	248.537.440

Satışların maliyeti	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019
Bölüm giderleri (-)	(120.044.900)	(131.037.968)
Toplam satışların maliyeti	(120.044.900)	(131.037.968)

Varlıklar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Bölüm varlıkları	4.588.957.483	4.663.898.512
Diğer varlıklar	154.588.580	149.190.377
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	379.675.040	903.267.997
Toplam varlıklar	5.123.221.103	5.716.356.886

Yükümlülükler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Bölüm yükümlülükleri	1.241.932.370	1.619.474.210
Diğer yükümlülükler	32.969.344	236.655.598
Toplam yükümlülükler	1.274.901.714	1.856.129.808

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat	38.271.551	353.698.955
Vadesiz mevduat	635.439	30.224.490
Yatırım fonları	10.559.853	4.491.942
	49.466.843	388.415.387
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(16.216)	(1.447.047)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	49.450.627	386.968.340

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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>			30 Haziran 2020
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
Euro	0,01%	Temmuz 2020	1.927.041
ABD Doları	0,20%	Temmuz 2020	30.833.352
TL	8,25%	Temmuz 2020	5.511.158
			38.271.551
			30 Haziran 2020
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		10.541.112	10.559.853
		10.541.112	10.559.853
<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

	30 Haziran 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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	222.804.647	221.249.112
Toplam	222.804.647	221.249.112

30 Haziran 2020 tarihinde finansal yatırımlarda 219.122.512 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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:

	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	394.715.000	--
Çıkışlar	(175.592.488)	--
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	3.682.135	--
Kapanış bakiyesi	222.804.647	--

Türev araçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	44.076.087	42.367.396
Toplam	44.076.087	42.367.396

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	8.615.991	8.393.543
Toplam	8.615.991	8.393.543

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	323.597.217	288.256.265
Çıkarılmış bono ve senetler	83.856.470	176.080.201
Toplam	407.453.687	464.336.466

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	94.704.354	246.435.387
Çıkarılmış tahviller	315.178.612	105.985.400
Toplam	409.882.966	352.420.787

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	300.930.882	418.287.652
Çıkarılmış tahviller	--	203.463.542
Toplam	300.930.882	621.751.194

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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)

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

30 Haziran 2020				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4,25	31.284.785	63.125.872	150.930.882
TL	11,75-13,00	505.175.699	355.175.699	150.000.000
Toplam			418.301.571	300.930.882

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

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

30 Haziran 2020					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	102.012.895
TRSISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.180.383
TRSISGYK2014	14,88	50.000.000	22 Ekim 2019	13 Kasım 2020	47.605.592
TRSISGYA2016	12,48	68.800.000	2 Aralık 2019	11 Aralık 2020	65.379.742
					315.178.612

31 Aralık 2019					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	103.241.618
TRSISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.221.924
TRSISGYK2014	14,88	50.000.000	22 Ekim 2019	13 Kasım 2020	44.401.310
TRSISGYA2016	12,48	68.800.000	2 Aralık 2019	11 Aralık 2020	61.584.090
					309.448.942

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

30 Haziran 2020					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY82014	8,50	85.000.000	27 Mayıs 2020	28 Ağustos 2020	83.856.470
					83.856.470

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.438.508.447	1.314.848.120
Finansal borçlanma alımları	233.236.250	751.469.000
Anapara ödemesi	(582.123.137)	(750.975.997)
Faiz ödemesi	(78.654.550)	(109.177.126)
Faiz tahakkuku	75.864.323	113.979.395
Yabancı para çevrim farkı	31.436.202	23.679.360
Kapanış bakiyesi	1.118.267.535	1.343.822.752

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Gelir tahakkukları	58.179.268	51.931.388
Müşterilerden alacaklar	71.332.623	59.724.729
Alacak senetleri	1.850.846	1.862.704
Alacak senetleri reeskontu (-)	(60.950)	(52.817)
Şüpheli ticari alacaklar	5.836.187	5.411.764
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.836.187)	(5.411.764)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	2.654.494	3.064.499
	133.956.281	116.530.503
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	7.775.123	7.291.732
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	2.100.008	209.645.274
	9.875.131	216.937.006

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla ticari alacakların 5.836.187 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:

	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(5.411.764)	(3.814.164)
Dönem gideri (-)	(757.740)	(2.742.480)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	333.317	1.048.599
Kapanış bakiyesi	(5.836.187)	(5.508.045)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar		
Müşterilerden alacaklar	16.356.350	27.655.032
Gelir tahakkukları	4.275.949	5.004.842
	20.632.299	32.659.874

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	5.318.508	5.685.288
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 24)	1.175.000	--
	6.493.508	5.685.288

(*) Tutarın 3.491.294 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2019: 3.501.450 TL) ve 1.251.935 TL'si projelerin toplu yapı yönetimlerinden olan (31 Aralık 2019: 2.102.238 TL) alacaklardan oluşmaktadır.

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Diğer borçlar – kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	12.114.763	11.465.776
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	1.350.116	803.408
	13.464.879	12.269.184

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.732.337.701	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	262.429.927	261.537.000
Toplam	3.994.767.628	3.985.933.501

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 3.417.272.884 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.104.003.145 TL).

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 1.084.027 TL (31 Aralık 2019: 14.935.375 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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	30 Haziran 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	696.666	--	--	--	1.069.459.666
Kanyon Alışveriş Merkezi	614.479.043	455.487	--	--	--	614.934.530
İzmir Ege Perla AVM	270.100.000	943.406	--	--	--	271.043.406
İstanbul Marmara Park AVM	202.139.000	--	--	--	--	202.139.000
Ankara İş Kule Binası	151.865.000	40.115	--	--	--	151.905.115
Maslak Ofis Binası	114.923.000	5.759.949	--	--	--	120.682.949
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	7.941.200	--	--	--	3.732.337.701
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	210.047.000	387.952	--	--	--	210.434.952
Üsküdar Arsası	51.490.000	504.975	--	--	--	51.994.975
	261.537.000	892.927	--	--	--	262.429.927
Toplam	3.985.933.501	8.834.127	--	--	--	3.994.767.628

Şirket'in 30 Haziran 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

30 Haziran 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)	229.321.678	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	--	(229.321.678)	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.

30 Haziran 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 104.226.551 TL (30 Haziran 2019: 119.998.882 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 24.231.639 TL'dir (30 Haziran 2019: 25.240.897 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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>	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<i>Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	311.960.102	327.629.649
Topkapı İnistanbul projesi (**)	68.161.555	10.606.763
İzmir Ege Perla (***)	38.820.952	43.604.044
<i>Proje halindeki stoklar</i>		
Topkapı İnistanbul projesi (**)	--	121.124.555
Toplam	418.942.609	502.965.011

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Tuzla Arsası	219.068.978	218.821.732
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(43.821.732)	(43.821.732)
Toplam	175.247.246	175.000.000

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 643 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 5.903.062 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.467.674 TL) (Not 17).

(**) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Haziran 2020 itibarıyla taşınmazlardan 2.420 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 100.460.747 TL'dir (31 Aralık 2019: 146.315.939 TL) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 182 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 381.581 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.252.632 TL) (Not 17).

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

	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(43.821.732)	(43.304.501)
Dönem gideri (-)	--	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı iptali	--	--
Kapanış bakiyesi	(43.821.732)	(43.304.501)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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	--	--	--	297.236	297.236
30 Haziran 2020 kapanış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.793.230	45.792.670
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.898.843	85.950	106.149	2.943.754	7.034.696
Dönem gideri	617.520	--	37.465	91.522	746.507
30 Haziran 2020 kapanış bakiyesi	4.516.363	85.950	143.614	3.035.276	7.781.203
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	37.640.000	--	268.498	552.240	38.460.738
30 Haziran 2020 itibarıyla net defter değeri	37.022.480	--	231.033	757.954	38.011.467
	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

(*) 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 37.022.480 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 Çarşısı'da T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL tutarındaki ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2019: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kullanılan 2.968.617 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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	600.091	600.091
30 Haziran 2020 kapanış bakiyesi	5.275.121	5.275.121
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.743.946	3.743.946
Dönem gideri	387.602	387.602
30 Haziran 2020 kapanış bakiyesi	4.131.548	4.131.548
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	931.084	931.084
30 Haziran 2020 itibarıyla net defter değeri	1.143.573	1.143.573
	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 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kullanılan 2.714.089 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Borç karşılıkları (*)	5.526.254	3.772.221
Dava karşılıkları	1.207.997	1.207.997
Toplam	6.734.251	4.980.218

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar (**)	108.878.821	136.439.755
Alınan ipotekler	21.103.410	28.462.440
Toplam	129.982.231	164.902.195

(*) Şirket'in 30 Haziran 2020 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.765.746.782	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 (**)	78.221.152	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	1.843.967.934	1.726.834.590

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 43.792.418 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2020 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 ipotegi 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 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla %2'dir (31 Aralık 2019: %2).

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 180 adet dava ve 107 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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 kiralalamaları

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. 30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	205.300.680	212.153.594
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	729.385.611	709.209.091
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	3.502.314.737	3.137.735.248
Toplam	4.437.001.028	4.059.097.932

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılıkları	687.417	455.484
Toplam	687.417	455.484

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	2.207.666	2.013.706
Toplam	2.207.666	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.

30 Haziran 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

30 Haziran 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, 30 Haziran 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 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan 6.730 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.013.706	1.627.690
Hizmet maliyeti	163.054	147.294
Faiz maliyeti	153.765	138.902
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(122.858)	(120.206)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	2.207.667	1.793.680

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

Peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İş avansları (*)	3.253.903	4.222.757
Gelecek aylara ait giderler	1.013.920	987.997
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	1.447.807	2.286.461
Toplam	5.715.630	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 1.278.803 TL (31 Aralık 2019: 1.310.020 TL) avanstandır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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>	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İş avansları (*)	8.042.114	7.774.313
Gelecek yıllara ait giderler	422.457	823.529
Toplam	8.464.571	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 ulaşınca kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	106.160	87.903
Verilen depozito ve teminatlar	96.130	96.130
Devreden KDV	--	12.672.758
Toplam	202.290	12.856.791

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	2.901.929	--
Ödenecek vergi ve fonlar	2.127.436	467.909
Ödenecek SGK kesintileri	333.009	236.878
Toplam	5.362.374	704.787

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait gelirler	2.839.901	22.779.097
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	101.179	52.091
Toplam	2.941.080	22.831.188

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	106.745.390	149.036.245
Toplam	106.745.390	149.036.245

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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

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

		30 Haziran 2020		31 Aralık 2019
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	50,51	484.271.809	47,90	459.237.058
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	42,38	406.326.477	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 tamamı Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Haziran 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

30 Haziran 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

30 Haziran 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

	30 Haziran 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

	30 Haziran 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

30 Haziran 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- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Konut satış gelirleri	110.850.083	100.412.772	120.207.918	106.813.080
Kira gelirleri	89.223.877	39.240.297	107.073.231	54.281.368
Üst hakkı gelirleri	15.002.634	7.601.116	12.925.650	7.130.373
Aidat ve hizmet gelirleri	878.286	473.516	528.220	280.779
Diğer gelirler	87.611	33.676	482.360	454.917
Toplam gayrimenkul gelirleri	216.042.491	147.761.377	241.217.379	168.960.517
Banka mevduatı faiz gelirleri	3.671.278	1.175.497	7.002.517	2.836.240
Menkul kıymet alım-satım karı	220.776	135.072	314.205	159.644
Ters repo faiz gelirleri	--	--	3.339	1.949
Toplam borçlanma araçları gelirleri	3.892.054	1.310.569	7.320.061	2.997.833
Toplam hasılat	219.934.545	149.071.946	248.537.440	171.958.350
	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Konut satış maliyetleri	(95.813.261)	(85.595.560)	(105.797.071)	(93.313.798)
İşletme giderleri	(17.691.535)	(7.117.285)	(17.493.267)	(8.277.705)
Vergi resim ve harç giderleri	(4.817.436)	(2.436.233)	(5.467.138)	(2.752.338)
Sigorta giderleri	(1.382.027)	(832.293)	(1.722.430)	(900.328)
Diğer	(340.641)	(174.038)	(558.062)	(460.976)
Toplam	(120.044.900)	(96.155.409)	(131.037.968)	(105.705.145)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(12.092.817)	(7.655.433)	(10.114.672)	(6.300.690)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(2.125.167)	(924.230)	(2.714.767)	(1.315.890)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.134.109)	(570.799)	(986.538)	(490.181)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(424.423)	650.553	(1.693.881)	(1.034.455)
Vergi, resim ve harç giderleri	(41.115)	(19.249)	(47.971)	(24.718)
Diğer	(1.650.207)	(737.055)	(1.005.028)	(418.786)
Toplam	(17.467.838)	(9.256.213)	(16.562.857)	(9.584.720)
	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(3.243.031)	(1.029.070)	(5.543.184)	(2.774.772)
Danışmanlık giderleri	(600.689)	(285.572)	(795.701)	(418.145)
Satış ofisi giderleri	(92.470)	(26.903)	(112.971)	(78.455)
Satış komisyonu giderleri	(8.334)	335.520	(1.597.987)	(705.470)
Diğer	(33.167)	(21.156)	(41.589)	--
Toplam	(3.977.691)	(1.027.181)	(8.091.432)	(3.976.842)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Gayrimenkul yatırım fonu değerleme farkı	3.682.135	3.682.135	--	--
Kur farkı geliri	3.556.680	1.527.656	3.556.568	3.179.723
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	--	--	2.740.000	2.740.000
Diğer gelirler	304.762	135.365	978.947	178.297
Toplam	7.543.577	5.345.156	7.275.515	6.098.020

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Gayrimenkul yatırım fonu pay devri	(2.126.601)	--	--	--
Gayrimenkul yatırım fonu değerleme farkı	--	3.154.268	--	--
Diğer giderler	(147.278)	(330)	(1.784)	(1.784)
Toplam	(2.273.879)	3.153.938	(1.784)	(1.784)

22. Finansman gelirleri/giderleri

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Finansman gelirleri				
Türev işlem karı	10.610.607	3.493.383	6.582.227	(9.028.552)
	10.610.607	3.493.383	6.582.227	(9.028.552)

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Finansman giderleri				
Kredi faiz giderleri	(74.780.296)	(34.198.193)	(100.952.126)	(54.942.304)
Kur farkı gideri	(31.436.200)	(11.138.823)	(23.679.359)	(6.055.741)
Diğer finansman giderleri	(1.070.782)	(1.063.975)	(1.493.869)	(1.298.940)
	(107.287.278)	(46.400.991)	(126.125.354)	(62.296.985)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 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 / (zararı)	(11.907.689)	(18.540.386)
Pay başına kazanç	(0,0001)	(0,0002)
Seyreltilmiş pay başına kazanç	(0,0001)	(0,0002)

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat	38.271.551	353.698.955
Vadesiz mevduat	635.439	30.224.490
Toplam	38.906.990	383.923.445

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 43.792.418 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.

30 Haziran 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

30 Haziran 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)

30 Haziran 2020					
	Diğer Alacaklar Kısa vadeli	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.	--	71.100	35.502	507.186	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	82	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	11.808	1.164	--	29.522
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	1.175.000	432.538	--	395.431	71.657
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	96.573	1.408.583	328.512	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	118	--	28.847	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	--	73.682	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	--	1.968.593	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	--	705	--
Bayek Ağız ve Diş Sağlığı A.Ş.	--	--	--	4.818	--
Diğer	--	--	2.558	834.509	--
	1.175.000	2.654.494	1.447.807	2.100.008	101.179

30 Haziran 2020		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	418.301.571	300.930.882
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	46.616.838	366.318

30 Haziran 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 4.049.326 TL türev işlemi zararı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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

30 Haziran 2019		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	28.716.880	1.179.348

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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 - 30 Haziran 2020					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	2.619.563	--	312.816	9.232	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	100.816	--	3.193.360	191.600	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	20.714	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	6.428.078	--	513.309	--	574.395
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	2.096.624	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	314.588	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	222.985	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	496.607	--	236.327	--	15.811
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.545	--	288.639	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	4.002.601	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	97.242	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	32.788	--	--
Bayek Ağız ve Diş Sağlığı A.Ş.	--	--	14.290	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	3.671.278	49.252.830	25.328	390.495
	9.646.609	3.671.278	60.599.113	226.160	980.701

(*) 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.

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 526.865 TL (30 Haziran 2019: 552.155 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla borç karşılıklarında 3.376.324 TL (31 Aralık 2019: 3.108.440 TL) henüz ödenmemiş hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

30 Haziran 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 (30 Haziran 2019: 3.658.300 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.458.784	1.476.359
T. İş Bankası A.Ş.	236.816	5.062.693
	1.695.600	6.539.052

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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)

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	133.392	364.481
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	89.068	202.977
T. İş Bankası A.Ş.	16.323	18.815
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	2.125.650
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	466.128
	238.783	3.178.051

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.916.215	3.295.384
Kıdem tazminatı karşılığı	667.797	554.856
	4.584.012	3.850.240

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Haziran 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
30 Haziran 2020	6,8422	7,7082	8,4282
31 Aralık 2019	5,9402	6,6506	7,7765

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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:

30 Haziran 2020			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	32.760.399	4.506.349	250.001
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	11.591	1.694	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	32.771.990	4.508.043	250.001
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	32.771.990	4.508.043	250.001
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	60.372.350	8.823.529	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.194.992	324.211	126.706
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	63.567.342	9.147.740	126.706
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	150.930.886	22.058.824	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	150.930.886	22.058.824	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	214.498.228	31.206.564	126.706
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	211.303.236	30.882.353	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	211.303.236	30.882.353	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	29.576.998	4.183.832	123.295
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(178.542.837)	(26.376.004)	250.001
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	44.076.086	6.441.800	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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

30 Haziran 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 artışa ifade eder.

30 Haziran 2020		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(18.046.989)	18.046.989
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	21.130.324	(21.130.324)
ABD Doları Net Etki	3.083.335	(3.083.335)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	192.705	(192.705)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	192.705	(192.705)
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

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

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 alanları (Kule Çarşı, Mallmarine ve Tuzla Meydan Çarşı) geçici süreyle hizmete kapatılmış ve söz konusu taşınmazların hizmete kapatıldığı 20 Mart 2020 tarihinden itibaren 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamıştır. Kapatılan taşınmazlar 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyete açılmıştır. Ancak değişen tüketici alışkanlıkları, şirketlerin uzaktan çalışmaya devam etmeleri, yaz döneminde düşen ziyaretçi sayıları vb. sebeplerden dolayı perakende sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle bahsi geçen AVM ve çarşı kiracılarına güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak; Ağustos ayı sonuna kadar değişen oranlarda kira desteği sağlanmasına devam edilmesine, Marmarapark AVM kiracısına ise asgari ciro kirası üzerinden indirim yapılmasına karar verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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 (devamı)

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

Şirket'in 2020 yılı başında, tüm portföyünden elde etmeyi öngördüğü kira geliri 235 milyon TL olup, alınan kira destek kararları sonrasında bu tutar 215 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.

Piyasadaki genel kanaat, koronavirüs salgını ve sonrasında oluşan belirsizliklerin gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine etkisinin kısa vadede net olarak ölçülebilir olmadığı ve belirsizliklerin azalmasına bağlı olarak yıl sonunda yapılacak değerlemelerde gerçeğe uygun değerlerdeki değişimin daha net olarak görülebileceği yönündedir.

Şirket'in perakende yatırımları içerisinde önemli büyüklüğe sahip Kanyon ve Ege Perla Alışveriş Merkezinin Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak, 2019 yılının Aralık ayında indirgenmiş nakit akımları yöntemiyle değerlemeleri gerçekleştirilmiştir. Koronavirüs salgını nedeniyle alınan önlemler ve verilen kira destekleri kapsamında, bu taşınmazların yılsonunda belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin ölçümünde kullanılan girdilere dair duyarlılık analizi aşağıdadır;

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
30 Haziran 2020	Duyarlılık analizi		
Kanyon Alışveriş Merkezi			
İskonto oranı	2%	(82.412.380)	99.276.873
Doluluk oranı	5%	--	(31.734.028)
Kira geliri	5%	31.569.512	(31.569.512)
		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
30 Haziran 2020	Duyarlılık analizi		
Ege Perla Alışveriş Merkezi			
İskonto oranı	2%	(38.393.327)	46.453.379
Doluluk oranı	5%	7.910.687	(14.771.149)
Kira geliri	5%	14.173.766	(14.173.766)

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 115 ada, 5 no.lu parsel üzerinde kayıtlı 15.313,76 m2 alana sahip arsadaki yaklaşık %67,2 oranındaki mülkiyet payını 14.785.000 TL+KDV bedel üzerinden satın alarak 2 Temmuz 2020 tarihinde tapu işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket'in, 1.000.000.000 -TL ihraç tavanı kapsamında borçlanma aracı ihraç başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 9 Temmuz 2020 tarih ve 41/850 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	272.271.490	783.130.387
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.588.957.483	4.663.898.512
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.296.424	3.741.256
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.175.000	--
Diğer varlıklar		257.520.706	265.586.731
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.123.221.103	5.716.356.886
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.118.267.535	1.438.508.447
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	6.734.251	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	3.848.319.389	3.860.227.078
Diğer kaynaklar		149.899.928	412.641.143
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.123.221.103	5.716.356.886
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	38.906.990	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)	59.156.433	58.651.459
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.296.424	3.741.256
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	43.792.418	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)	49.466.843	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 muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

(**) Söz konusu tutar Şirket'in iştiraki Kanyon Yön. İşl. Paz. A.Ş.'den temettü alacağıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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	30 Haziran 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)	90%	82%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	5%	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	30%	38%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	7%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	7%	Azami %10