

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

30 Ekim 2020

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2020 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz 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.

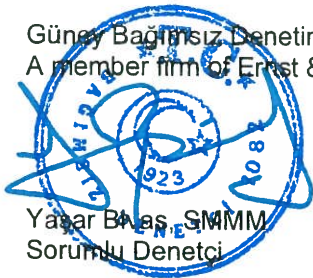
Sonuç

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.

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



Yasar Baş, SMMM
Sorumlu Denetçi

30 Ekim 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 Eylül 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>
		30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		543.378.455	1.249.783.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	81.412.072	388.415.387
Finansal yatırımlar	6	--	173.465.888
Ticari alacaklar	8	128.053.021	116.530.503
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	3.722.530	3.064.499
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		124.330.491	113.466.004
Diğer alacaklar	9	7.087.020	5.685.288
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	1.175.000	--
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.912.020	5.685.288
Türev araçlar	6	55.991.436	42.367.396
Stoklar	11	265.565.990	381.840.456
Proje halindeki stoklar	11	--	121.124.555
Peşin ödenmiş giderler	16	5.028.812	7.497.215
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	1.058.413	2.286.461
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		3.970.399	5.210.754
Diğer dönen varlıklar	16	240.104	12.856.791
Duran Varlıklar		4.476.093.251	4.466.573.407
Finansal yatırımlar	6	222.012.300	221.249.112
Ticari alacaklar	8	16.213.407	32.659.874
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		16.213.407	32.659.874
Stoklar	11	190.451.666	175.000.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.746.950	3.741.256
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.733.214.758	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	263.194.549	261.537.000
Maddi duran varlıklar	12	37.623.780	38.460.738
Maddi olmayan duran varlıklar	13	955.387	931.084
Peşin ödenmiş giderler	16	8.680.454	8.597.842
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.680.454	8.597.842
TOPLAM VARLIKLAR		5.019.471.706	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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>
		30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
	<i>Notlar</i>		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		843.824.806	1.232.364.908
Kısa vadeli borçlanmalar	7	323.666.512	464.336.466
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	323.666.512	288.256.265
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	176.080.201
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	426.498.627	352.420.787
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	110.164.295	205.710.355
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		316.334.332	146.710.432
Ticari borçlar	8	10.806.327	216.937.006
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	3.589.841	209.645.274
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	7.216.486	7.291.732
Diğer borçlar	9	13.160.807	12.269.184
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	13.160.807	12.269.184
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		46.832.175	149.036.245
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	46.832.175	149.036.245
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.819.467	22.831.188
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	95.488	52.091
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		2.723.979	22.779.097
Kısa vadeli karşılıklar		10.660.339	5.435.702
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	464.143	455.484
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	10.196.196	4.980.218
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	4.825.294	704.787
Türev araçlar	6	4.555.258	8.393.543
Uzun Vadeli Yükümlülükler		324.484.891	623.764.900
Uzun vadeli borçlanmalar	7	322.235.299	621.751.194
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	322.235.299	368.157.840
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	253.593.354
Uzun vadeli karşılıklar		2.249.592	2.013.706
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	2.249.592	2.013.706
ÖZKAYNAKLAR		3.851.162.009	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
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		36.951.956	36.951.956
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(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		(9.065.069)	297.389.779
TOPLAM KAYNAKLAR		5.019.471.706	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Hasılat	19	444.892.579	224.958.034	388.687.696	140.150.256
Satışların maliyeti (-)	19	(290.937.616)	(170.892.716)	(211.385.600)	(80.347.632)
Brüt Kar		153.954.963	54.065.318	177.302.096	59.802.624
Genel yönetim giderleri (-)	20	(24.058.783)	(6.590.945)	(23.191.002)	(6.628.145)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(5.370.235)	(1.392.544)	(10.730.020)	(2.638.588)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	11.121.683	3.578.106	7.391.436	115.921
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(2.566.813)	(292.934)	(1.209.782)	(1.207.998)
Esas Faaliyet Karı		133.080.815	49.367.001	149.562.728	49.443.814
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.505.694	450.526	1.261.591	377.764
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		134.586.509	49.817.527	150.824.319	49.821.578
Finansman gelirleri	22	23.884.495	13.273.888	--	(6.582.227)
Finansman giderleri (-)	22	(167.536.073)	(60.248.795)	(182.369.774)	(56.244.420)
Vergi Öncesi Karı		(9.065.069)	2.842.620	(31.545.455)	(13.005.069)
Vergi Gideri		--	--	--	--
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		(9.065.069)	2.842.620	(31.545.455)	(13.005.069)
Pay başına kazanç	23	(0,0001)	0,0002	(0,0003)	(0,0001)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Not				
Dönem karı	(9.065.069)	2.842.620	(31.545.455)	(13.005.069)
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	(9.065.069)	2.842.620 -	(31.545.455)	(13.005.069)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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		--	--	--	--	--	--	--	(31.545.455)	(31.545.455)
30 Eylül 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	(31.545.455)	3.525.393.900
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		--	--	--	--	--	--	--	(9.065.069)	(9.065.069)
30 Eylül 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	(9.065.069)	3.851.162.009

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		(9.065.069)	(31.545.455)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.714.482	1.493.869
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.140.432	2.850.300
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.140.432	2.850.300
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler		--	--
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		509.921	1.699.745
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	509.921	491.748
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile ilgili Düzeltmeler		--	1.207.997
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(26.774.283)	7.675.952
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(2.889.788)	--
- 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	(23.884.495)	10.415.952
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.505.694)	(1.261.591)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.505.694)	(1.261.591)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		100.301.748	143.392.285
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(4.906.582)	(8.192.774)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	105.208.330	151.585.059
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		52.546.895	18.106.857
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		118.868.432	142.411.962
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		3.783.517	(23.687.641)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(658.031)	1.979.350
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		4.441.548	(25.666.991)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		98.268	(3.855.662)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		325.000	1.035.610
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(226.732)	(4.891.272)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		222.981.147	106.888.277
Türev varlıklardaki azalış (artış)		--	(4.426.958)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		2.385.791	3.354.494
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(30.538.191)	(15.110.431)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(30.462.945)	(5.174.475)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(75.246)	(9.935.956)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		891.623	(6.311.077)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		891.623	(6.311.077)
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		--	4.582.320
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(102.204.070)	(88.014.823)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(102.204.070)	(88.014.823)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(20.011.721)	(4.296.302)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		21.953.172	25.080.784
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		12.616.687	23.305.602
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		9.336.485	1.775.182
		218.207.968	136.614.943
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(265.376)	(120.206)
Alınan faizler	5, 19	6.114.931	8.800.872
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		224.057.523	145.295.609
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(10.425.571)	(9.934.771)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		--	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(901.827)	(464.050)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(297.236)	(7.488)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(604.591)	(456.562)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(11.327.398)	(10.398.821)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		12.951.242	9.919.208
Türev araçlardan nakit çıkışları		(6.529.072)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	233.236.250	1.071.072.948
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(665.359.387)	(1.049.288.932)
Ödenen faiz	7	(101.539.608)	(169.111.714)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(527.240.575)	(137.408.490)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(314.510.450)	(2.511.702)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		8.715.484	(19.697)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(305.794.966)	(2.531.399)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	386.968.340	53.467.044
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	81.173.374	50.935.645

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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) ("BIST") işlem görmektedir.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 70'tir (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 Eylül 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Ekim 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 yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 / tediyelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere 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 olacak uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırılması; ve*
- *İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.*

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.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39’da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

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 Eylül 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 K GK, “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. 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 K GK, 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, değişiklikten 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 Eylül 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 2023 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.

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

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı 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 TFRS 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, TFRS 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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)

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 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 TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 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.

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.

Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2 - UFRS 9, UMS 39, UFRS 7, UFRS 4 ve UFRS 16 Değişiklikleri

Ağustos 2020'de UMSK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- UFRS 9, UMS 39, UFRS 7, UFRS 4 ve UFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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)

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için pratik çözüm

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için pratik bir çözüm içerir.

Pratik çözüm, UFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle UMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını kullanan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için UFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, UMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, grupta yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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)

İlave Açıklamalar

Değişiklikler UFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Yıllık İyileştirmeler – 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 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.
- *TFRS 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 kavuşturmakladır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin/iyileştirmelerin 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 Eylül 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 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 543.378.455 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 843.824.806 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkları 300.446.351 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 46.832.175TL 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 200-210 milyon TL kira geliri elde edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Kanyon	50	3.746.950	50	3.741.256
		3.746.950		3.741.256

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

Kanyon	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	31.369.419	26.376.993
Duran varlıklar	1.366.348	1.255.149
Kısa vadeli borçlar	(24.110.498)	(19.227.326)
Uzun vadeli borçlar	(1.131.369)	(922.304)
Net varlıklar	7.493.900	7.482.512

Kanyon	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019
Gelirler	51.718.089	53.653.715
Giderler (-)	(48.706.701)	(51.130.533)

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.505.694 TL tutarında karı (30 Eylül 2019: 1.261.591 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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	Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
30 Eylül 2020															
<u>Satış Gelirleri</u>															
Kira Geliri	4.238.748	29.010.923	254.411	619.691	17.680.507	--	1.753.268	76.389.492	659.193	2.312.155	352.058	318.478	--	--	133.588.924
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	23.116.221	--	--	--	--	--	--	--	--	23.116.221
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	11.950.306	120.261.156	149.397.568	--	281.609.030
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	45.211	--	56.888	--	--	--	--	558.965	208.264	265.651	--	--	1.134.979
Diğer Gelirler	--	56.399	--	--	40.742	--	--	--	--	369	19.009	17.052	--	--	133.571
Gavrimenkul Gelirleri	4.238.748	29.067.322	299.622	619.691	17.778.137	23.116.221	1.753.268	76.389.492	659.193	2.871.489	12.529.637	120.862.337	149.397.568	-	439.582.725
Sigorta Giderleri	26.299	543.799	17.691	21.179	257.770	--	13.095	630.863	82.558	49.722	57.381	137.307	--	19.799	1.857.463
İşletme Giderleri	--	7.615.591	150.187	--	5.739.866	--	111.800	--	639.182	7.671.292	677.955	3.179.046	--	234.756	26.019.675
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	283.091	2.069.645	213.701	23.329	1.725.110	915.438	100.959	1.039.436	67.631	619.633	--	268.269	--	1.624	7.327.866
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	9.806.595	120.407.155	125.014.987	--	255.228.737
Diğer	--	117.034	13.169	--	26.145	37.500	--	--	5.802	213.179	--	63.289	--	27.757	503.875
Satışların Maliyeti	309.390	10.346.069	394.748	44.508	7.748.891	952.938	225.854	1.670.299	795.173	8.553.826	10.541.931	124.055.066	125.014.987	283.936	290.937.616
Brüt Kar	3.929.358	18.721.253	(95.126)	575.183	10.029.246	22.163.283	1.527.414	74.719.193	(135.980)	(5.682.337)	1.987.706	(3.192.729)	24.382.581	(283.936)	148.645.109
Sermaye yatırımları	131.967	728.453	5.862.901	--	545.400	--	--	45.577	--	1.503.959	--	354.498	13.111.625	17.109.215	39.393.595

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2019																
<u>Satış Gelirleri</u>																
Kira Geliri	4.096.557	29.118.903	773.873	799.176	31.266.099	--	1.790.000	1.757.806	69.698.442	18.611.138	4.514.513	382.912	7.000	--	193.573	163.009.992
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	19.852.453	--	--	--	--	--	--	--	--	--	19.852.453
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.824.756	13.201.936	179.091.503	--	195.118.195
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	--	--	68.146	--	--	--	--	196.952	--	506.684	--	--	--	771.782
Diğer Gelirler	--	258.533	--	--	322.222	--	--	--	--	7.513	--	263.008	477.881	--	--	1.329.157
Gavrimenkul Gelirleri	4.096.557	29.377.436	773.873	799.176	31.656.467	19.852.453	1.790.000	1.757.806	69.698.442	18.815.603	4.514.513	3.977.360	13.686.817	179.091.503	193.573	380.081.579
Sigorta Giderleri	20.919	555.878	17.643	21.146	279.777	--	15.134	12.268	660.518	413.209	488.151	4.988	98.581	--	3.278	2.591.490
İşletme Giderleri	--	6.612.567	85.001	--	5.892.607	--	105.384	180.710	--	755.229	9.102.973	691.516	5.084.984	--	20.605	28.531.576
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.992.611	13.037.443	155.808.855	--	171.838.909
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	254.370	1.820.013	184.604	20.963	1.556.712	822.604	30.697	90.103	930.798	489.686	310.571	371.197	882.994	--	4.794	7.770.106
Diğer	5.124	98.580	3.015	--	81.441	22.000	--	--	233.764	37.605	78.904	93.086	--	--	--	653.519
Satışların Maliyeti	280.413	9.087.038	290.263	42.109	7.810.537	844.604	151.215	283.081	1.825.080	1.695.729	9.980.599	4.153.398	19.104.002	155.808.855	28.677	211.385.600
Brüt Kar	3.816.144	20.290.398	483.610	757.067	23.845.930	19.007.849	1.638.785	1.474.725	67.873.362	17.119.874	(5.466.086)	(176.038)	(5.417.185)	23.282.648	164.896	168.695.979
Sermaye yatırımları	3.010.499	1.446.813	20.139	--	436.850	--	--	--	10.630	9.094	2.560.719	--	5.001.565	67.289.710	8.513.983	88.300.002

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Bölüm gelirleri	439.582.725	380.081.579
Dağıtılamayan gelirler	5.309.854	8.606.117
Toplam hasılat	444.892.579	388.687.696
Satışların maliyeti	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Bölüm giderleri (-)	(290.937.616)	(211.385.600)
Toplam satışların maliyeti	(290.937.616)	(211.385.600)
Varlıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bölüm varlıkları	4.452.426.963	4.663.898.512
Diğer varlıklar	144.266.428	149.190.377
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	422.778.315	903.267.997
Toplam varlıklar	5.019.471.706	5.716.356.886
Yükümlülükler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bölüm yükümlülükleri	1.131.432.632	1.619.474.210
Diğer yükümlülükler	36.877.065	236.655.598
Toplam yükümlülükler	1.168.309.697	1.856.129.808

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat	74.893.358	353.698.955
Vadesiz mevduat	566.975	30.224.490
Yatırım fonları	5.951.739	4.491.942
	81.412.072	388.415.387
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(238.698)	(1.447.047)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	81.173.374	386.968.340

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
Euro	0,05%	Ekim 2020	2.282.188
ABD Doları	0,40%	Ekim 2020	35.212.490
TL	10,40-10,60%	Ekim 2020	37.398.680
			74.893.358
			30 Eylül 2020
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		5.939.430	5.951.739
		5.939.430	5.951.739
<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 Eylül 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 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	222.012.300	221.249.112
Toplam	222.012.300	221.249.112

30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	394.715.000	--
Çıkışlar	(175.592.488)	--
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	2.889.788	--
Kapanış bakiyesi	222.012.300	--

Türev araçlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	55.991.436	42.367.396
Toplam	55.991.436	42.367.396
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	4.555.258	8.393.543
Toplam	4.555.258	8.393.543

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	323.666.512	288.256.265
Çıkarılmış bono ve senetler	--	176.080.201
Toplam	323.666.512	464.336.466

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	107.789.771	246.435.387
Çıkarılmış tahviller	318.708.856	105.985.400
Toplam	426.498.627	352.420.787

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	322.235.299	418.287.652
Çıkarılmış tahviller	--	203.463.542
Toplam	322.235.299	621.751.194

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

30 Eylül 2020				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4,25	31.715.292	75.397.704	172.235.299
TL	11,75-13,00	506.058.579	356.058.579	150.000.000
Toplam			431.456.283	322.235.299

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

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

30 Eylül 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	101.896.595
TRSISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.288.499
TRSISGYK2014	14,88	50.000.000	22 Ekim 2019	13 Kasım 2020	49.225.339
TRSISGYA2016	12,48	68.800.000	2 Aralık 2019	11 Aralık 2020	67.298.423
					318.708.856

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

31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla çıkarılmış bonoların detayı aşağıdaki gibidir:

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.438.508.447	1.314.848.120
Finansal borçlanma alımları	233.236.250	1.071.072.948
Anapara ödemesi	(665.359.387)	(1.049.288.932)
Faiz ödemesi	(101.539.608)	(169.111.714)
Faiz tahakkuku	106.292.356	166.191.065
Yabancı para çevrim farkı	61.262.379	18.087.160
Kapanış bakiyesi	1.072.400.438	1.351.798.647

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Gelir tahakkukları	61.685.458	51.931.388
Müşterilerden alacaklar	61.099.640	59.724.729
Alacak senetleri	1.602.398	1.862.704
Alacak senetleri reeskontu (-)	(57.005)	(52.817)
Şüpheli ticari alacaklar	6.552.196	5.411.764
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.552.196)	(5.411.764)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	3.722.530	3.064.499
	128.053.021	116.530.503
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	7.216.486	7.291.732
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	3.589.841	209.645.274
	10.806.327	216.937.006

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ticari alacakların 6.552.196 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 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(5.411.764)	(3.814.164)
Dönem gideri (-)	(1.509.830)	(4.358.446)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	369.398	1.508.146
Kapanış bakiyesi	(6.552.196)	(6.664.464)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Müşterilerden alacaklar	12.847.566	27.655.032
Gelir tahakkukları	3.365.841	5.004.842
	16.213.407	32.659.874

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	5.912.020	5.685.288
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 24)	1.175.000	--
	7.087.020	5.685.288

(*) Tutarın 3.510.466 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2019: 3.501.450 TL) ve 1.542.559 TL'si projelerin toplu yapı yönetimlerinden olan (31 Aralık 2019: 2.102.238 TL) alacaklardan oluşmaktadır.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	11.177.729	11.465.776
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	1.983.078	803.408
	13.160.807	12.269.184

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.733.214.758	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	263.194.549	261.537.000
Toplam	3.996.409.307	3.985.933.501

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.319.068.030 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.104.003.145 TL).

30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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	728.453	--	--	--	1.069.491.453
Kanyon Alışveriş Merkezi	614.479.043	545.400	--	--	--	615.024.443
İzmir Ege Perla AVM	270.100.000	1.503.959	--	--	--	271.603.959
İstanbul Marmara Park AVM	202.139.000	--	--	--	--	202.139.000
Ankara İş Kule Binası	151.865.000	131.967	--	--	--	151.996.967
Maslak Ofis Binası	114.923.000	5.862.901	--	--	--	120.785.901
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	8.818.257	--	--	--	3.733.214.758
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	210.047.000	986.336	--	--	--	211.033.336
Üsküdar Arsası	51.490.000	671.213	--	--	--	52.161.213
	261.537.000	1.657.549	--	--	--	263.194.549
Toplam	3.985.933.501	10.475.806	--	--	--	3.996.409.307

Şirket'in 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 156.705.146 TL (30 Eylül 2019: 182.862.445 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 35.708.878 TL'dir (30 Eylül 2019: 39.546.691 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<i>Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	210.210.117	327.629.649
Topkapı İstanbul projesi (**)	20.432.846	10.606.763
İzmir Ege Perla (***)	34.923.027	43.604.044
<i>Proje halindeki stoklar</i>		
Topkapı İstanbul projesi (**)	--	121.124.555
Toplam	265.565.990	502.965.011

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Tuzla Arsası	219.192.639	218.821.732
Ömerli Arsası	15.080.759	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(43.821.732)	(43.821.732)
Toplam	190.451.666	175.000.000

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 789 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 4.798.064 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.467.674 TL) (Not 17).

(**) Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2020 itibarıyla taşınmazlardan 2.661 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 40.826.549 TL'dir (31 Aralık 2019: 146.315.939 TL) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 193 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 1.207.562 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.252.632 TL) (Not 17).

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

	30 Eylül 2020	30 Eylül 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 Eylül 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
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.495.994	45.495.434
Alımlar	--	--	--	297.236	297.236
30 Eylül 2020 kapanış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.793.230	45.792.670
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.898.843	85.950	106.149	2.943.754	7.034.696
Dönem gideri	934.006	--	56.197	143.991	1.134.194
30 Eylül 2020 kapanış bakiyesi	4.832.849	85.950	162.346	3.087.745	8.168.890
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	37.640.000	--	268.498	552.240	38.460.738
30 Eylül 2020 itibarıyla net defter değeri	36.705.994	--	212.301	705.485	37.623.780

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
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
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
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 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 36.705.994 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 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kullanılan 2.968.617 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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	604.591	604.591
30 Eylül 2020 kapanış bakiyesi	5.279.621	5.279.621
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.743.946	3.743.946
Dönem gideri	580.288	580.288
30 Eylül 2020 kapanış bakiyesi	4.324.234	4.324.234
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	931.084	931.084
30 Eylül 2020 itibarıyla net defter değeri	955.387	955.387
	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 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Borç karşılıkları (*)	8.988.199	3.772.221
Dava karşılıkları	1.207.997	1.207.997
Toplam	10.196.196	4.980.218

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar (**)	118.411.474	136.439.755
Alınan ipotekler	21.103.410	28.462.440
Toplam	139.514.884	164.902.195

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.897.156.696	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 (**)	69.267.201	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	1.966.423.897	1.726.834.590

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 43.731.303 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 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 Eylül 2020 tarihi itibarıyla %2'dir (31 Aralık 2019: %2).

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 246 adet dava ve 127 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 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	213.646.707	215.470.198
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	742.427.226	695.942.786
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	3.772.286.340	3.081.282.004
Toplam	4.728.360.273	3.992.694.988

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılıkları	464.143	455.484
Toplam	464.143	455.484

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	2.249.592	2.013.706
Toplam	2.249.592	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 Eylül 2020 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 7.117 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan 7.117 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.013.706	1.627.690
Hizmet maliyeti	271.049	239.273
Faiz maliyeti	230.213	203.224
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(265.376)	(120.206)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	2.249.592	1.949.981

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İş avansları (*)	3.115.417	4.222.757
Gelecek aylara ait giderler	854.982	987.997
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	1.058.413	2.286.461
Toplam	5.028.812	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 1.238.691 TL (31 Aralık 2019: 1.310.020 TL) avanstandır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İş avansları (*)	8.419.625	7.774.313
Gelecek yıllara ait giderler	260.829	823.529
Toplam	8.680.454	8.597.842

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

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	159.050	87.903
Verilen depozito ve teminatlar	81.054	96.130
Devreden KDV	--	12.672.758
Toplam	240.104	12.856.791

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	2.901.929	--
Ödenecek vergi ve fonlar	1.425.712	467.909
Ödenecek SGK kesintileri	497.653	236.878
Toplam	4.825.294	704.787

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait gelirler	2.723.979	22.779.097
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	95.488	52.091
Toplam	2.819.467	22.831.188

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	46.832.175	149.036.245
Toplam	46.832.175	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 Eylül 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 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2020		31 Aralık 2019
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	50,51	484.271.835	47,90	459.237.058
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	42,38	406.326.451	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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 ulaşmaya 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Konut satış gelirleri	281.609.030	170.758.947	195.118.195	74.910.277
Kira gelirleri	133.588.922	44.365.047	163.009.992	55.936.761
Üst hakkı gelirleri	23.116.224	8.113.587	19.852.453	6.926.803
Aidat ve hizmet gelirleri	1.134.979	256.693	771.782	243.562
Diğer gelirler	133.572	45.960	1.329.157	846.797
Toplam gayrimenkul gelirleri	439.582.725	223.540.234	380.081.579	138.864.200
Banka mevduatı faiz gelirleri	4.906.582	1.235.304	8.187.685	1.185.168
Menkul kıymet alım-satım karı	403.272	182.496	413.343	99.138
Ters repo faiz gelirleri	-	-	5.089	1.750
Toplam borçlanma araçları gelirleri	5.309.854	1.417.800	8.606.117	1.286.056
Toplam hasılat	444.892.581	224.958.034	388.687.696	140.150.256
	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Konut satış maliyetleri	(255.228.737)	(159.415.476)	(171.838.909)	(66.041.838)
İşletme giderleri	(26.019.673)	(8.328.140)	(28.531.576)	(11.038.309)
Vergi resim ve harç giderleri	(7.327.866)	(2.510.430)	(7.770.106)	(2.302.968)
Sigorta giderleri	(1.857.463)	(475.436)	(2.591.490)	(869.060)
Diğer	(503.876)	(163.234)	(653.519)	(95.457)
Toplam	(290.937.615)	(170.892.716)	(211.385.600)	(80.347.632)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(16.214.958)	(4.122.141)	(13.514.163)	(3.399.491)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(3.203.541)	(1.078.374)	(3.935.672)	(1.220.905)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.714.480)	(580.373)	(1.493.869)	(507.331)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(1.140.430)	(716.009)	(2.850.300)	(1.156.419)
Vergi, resim ve harç giderleri	(60.294)	(19.179)	(71.595)	(23.624)
Diğer	(1.725.079)	(74.869)	(1.325.403)	(320.375)
Toplam	(24.058.781)	(6.590.945)	(23.191.002)	(6.628.145)
	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(3.496.830)	(253.799)	(7.288.506)	(1.745.322)
Danışmanlık giderleri	(975.105)	(374.416)	(1.075.286)	(279.585)
Satış komisyonu giderleri	(709.801)	(701.467)	(2.161.317)	(563.330)
Satış ofisi giderleri	(117.440)	(24.970)	(183.025)	(70.054)
Diğer	(71.059)	(37.892)	(21.886)	19.703
Toplam	(5.370.235)	(1.392.544)	(10.730.020)	(2.638.588)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı	2.889.788	(792.347)	--	--
Kur farkı geliri	7.748.512	4.191.832	3.482.757	(73.811)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	--	--	2.740.000	--
Diğer gelirler	483.383	178.621	1.168.679	189.732
Toplam	11.121.683	3.578.106	7.391.436	115.921

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Gayrimenkul yatırım fonu pay devri	(2.126.601)	--	--	--
Dava karşılığı (Not 14)	--	--	(1.207.998)	(1.207.998)
Diğer giderler	(440.213)	(292.934)	(1.784)	--
Toplam	(2.566.814)	(292.934)	(1.209.782)	(1.207.998)

22. Finansman gelirleri/giderleri

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Finansman gelirleri				
Türev işlem karı	23.884.495	13.273.888	--	(6.582.227)
	23.884.495	13.273.888	--	(6.582.227)

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Finansman giderleri				
Kredi faiz giderleri	(105.208.330)	(30.428.034)	(151.585.059)	(50.632.933)
Kur farkı gideri	(61.262.377)	(29.826.178)	(18.087.160)	5.592.199
Diğer finansman giderleri	(1.065.365)	5.417	(2.281.603)	(787.734)
Türev işlem zararı	--	--	(10.415.952)	(10.415.952)
	(167.536.072)	(60.248.795)	(182.369.774)	(56.244.420)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 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)	(9.065.069)	(31.545.455)
Pay başına kazanç	(0,0001)	(0,0003)
Seyreltilmiş pay başına kazanç	(0,0001)	(0,0003)

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

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat	74.893.358	353.698.955
Vadesiz mevduat	566.581	30.224.490
Toplam	75.459.939	383.923.445

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 43.731.303 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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.	--	67.976	84.765	833.513	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	82	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	38.826	665	--	43.374
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	1.175.000	917.434	--	1.523.966	52.114
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	98.210	972.865	308.223	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	4.760	--	19.499	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	--	62.210	--	10.993	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	--	705	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	501.125	--	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	63.008	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	--	1.968.593	--	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	306	--	--	--
Diğer	--	--	118	892.943	--
	1.175.000	3.722.530	1.058.413	3.589.841	95.488

30 Eylül 2020		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	431.456.283	322.235.299
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	66.691.497	366.318

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile dönem içerisinde gerçekleştirmiş olduğu faiz swap işlemi bulunmaktadır. Söz konusu işlemle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 2.690.787 TL türev işlemi zararı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	489.007.162	366.578.246
30 Eylül 2019		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	42.241.632	1.401.872

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	3.516.044	--	471.740	9.232	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	168.289	--	4.911.897	191.600	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	31.072	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	9.309.400	--	961.490	--	576.894
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	3.502.049	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	477.790	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	334.651	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	553.247	--	357.193	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.545	--	446.180	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	6.010.126	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	145.228	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	49.182	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	4.906.582	73.941.663	25.328	551.865
	13.548.526	4.906.582	91.640.262	266.160	1.128.759

(*) 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 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 1.582.366 TL (30 Eylül 2019: 602.964 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla borç karşılıklarında 3.384.686 TL (31 Aralık 2019: 3.108.440 TL) henüz ödenmemiş hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

30 Eylül 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 Eylül 2019: 5.070.252 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2019					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	4.163.385	--	424.465	284.709	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	149.331	--	4.281.008	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	12.600	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	9.745.902	--	3.030.121	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.382.713	--	2.786.895	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	7.717.910	81.333	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	365.051	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	164.652	--	317.704	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.899	--	1.397.242	8.647	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	3.701.277	41.154	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	2.205.921	24.527	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	1.158.564	12.882	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.396.895	15.532	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	516.779	5.746	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	5.465.604	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	175.410	1.950	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	364.691	4.055	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	55.362	616	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Çayırova Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	73	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	159.579	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	45.789	--	--
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	10.067	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	8.192.774	68.254.509	--	624.447
	15.617.949	8.192.774	103.879.156	481.662	624.447

(*) 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 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.457.121	1.476.359
T. İş Bankası A.Ş.	917.403	5.062.693
	2.374.524	6.539.052

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	133.392	553.916
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	128.298	449.094
T. İş Bankası A.Ş.	72.062	28.759
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	3.784.504
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	590.303
	333.752	5.406.576

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	5.370.425	4.560.729
Kıdem tazminatı karşılığı	718.795	599.514
	6.089.220	5.160.243

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 Eylül 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 Eylül 2020	7,8080	9,1281	10,0309
31 Aralık 2019	5,9402	6,6506	7,7765

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	37.494.676	4.509.796	250.018
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	13.227	1.694	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	37.507.903	4.511.490	250.018
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	37.507.903	4.511.490	250.018
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	68.894.114	8.823.529	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.688.024	324.211	126.706
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	72.582.138	9.147.740	126.706
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	172.235.298	22.058.824	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	172.235.298	22.058.824	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	244.817.436	31.206.564	126.706
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	241.129.412	30.882.353	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	241.129.412	30.882.353	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	33.819.879	4.187.279	123.312
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a- 14-15-16a)	(203.634.736)	(26.372.557)	250.018
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	55.991.435	7.171.034	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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)

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

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Eylül 2020		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.591.693)	20.591.693
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	24.112.941	(24.112.941)
ABD Doları Net Etki	3.521.248	(3.521.248)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	228.219	(228.219)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	228.219	(228.219)
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, düşen ziyaretçi sayıları vb. sebeplerden dolayı perakende sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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)

Bu nedenle bahsi geçen AVM ve çarşı kiracılarına güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak; yılsonuna kadar değişen oranlarda kira desteği sağlanmasına devam edilmesine, Marmarapark AVM kiracısına ise asgari ciro kirası üzerinden indirim yapılmasına karar verilmiştir.

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 200 -210 milyon TL olarak revize edilmiştir. Salgının seyri ve etkileri somut olarak öngörülemediğinden, Şirket yönetiminin 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 yılsonunda 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	Azalışa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
30 Eylül 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	Azalışa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
30 Eylül 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)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket USD cinsinden kredisinin Ekim 2021 tarihinde, türev koruması dışında kalacak bakiyesi için 02.10.2020 tarihinde 13 milyon USD tutarında forward kur işlemi gerçekleştirmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	303.424.372	783.130.387
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.452.426.963	4.663.898.512
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.746.950	3.741.256
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.175.000	--
Diğer varlıklar		258.698.421	265.586.731
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.019.471.706	5.716.356.886
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.072.400.438	1.438.508.447
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	10.196.196	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	3.851.162.009	3.860.227.078
Diğer kaynaklar		85.713.063	412.641.143
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.019.471.706	5.716.356.886
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	75.460.333	383.923.445
A2	III-48.1. Md. 24 / (b)		
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)	59.322.671	58.651.459
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.746.950	3.741.256
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	43.731.304	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)	81.412.072	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 işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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)	89%	82%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	6%	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	29%	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)	2%	7%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	2%	7%	Azami %10