

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

29 Nisan 2019

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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



Building a better
working world

Güney Bağımsız Denetim ve
SMMM A.Ş.
Maslak Mahallesi Eski Büyükdere
Cad. Orjin Maslak Plaza No: 27
Sarıyer 34485
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Mart 2019 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

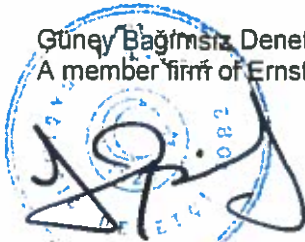
Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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



Yaşar Biyas, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Nisan 2019
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

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

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	15
4	Bölgelere göre raporlama	15
5	Nakit ve nakit benzerleri	19
6	Finansal yatırımlar / Türev araçlar	20
7	Finansal borçlanmalar	20
8	Ticari alacaklar ve borçlar	22
9	Diğer alacaklar ve borçlar	23
10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	23
11	Stoklar	26
12	Maddi duran varlıklar	27
13	Maddi olmayan duran varlıklar	28
14	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	29
15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	30
16	Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	31
17	Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	32
18	Özkaynaklar	33
19	Hasılat ve satışların maliyeti	35
20	Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	35
21	Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	36
22	Finansman gelirleri/giderleri	36
23	Pay başına kazanç	36
24	İlişkili taraf açıklamaları	37
25	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	43
26	Raporlama döneminden sonraki olaylar	46

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	47-48
--	-------

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		744.884.133	752.744.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	18.271.515	54.236.749
Ticari alacaklar	8	100.965.288	107.442.054
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	3.336.611	4.680.762
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		97.628.677	102.761.292
Diğer alacaklar	9	2.505.710	718.345
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	-	35.610
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		2.505.710	682.735
Türev araçlar	6	74.992.130	59.536.713
Stoklar	11	296.370.886	307.030.105
Proje halindeki stoklar	11	240.438.512	209.357.229
Peşin ödenmiş giderler	16	11.201.435	14.386.026
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.238.977	2.788.312
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.962.458	11.597.714
Diğer dönen varlıklar	16	138.657	37.258
Duran Varlıklar		4.467.538.994	4.469.588.445
Ticari alacaklar	8	36.864.397	44.389.008
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		36.864.397	44.389.008
Stoklar	11	174.924.148	174.550.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.696.799	3.088.133
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.905.308.678	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	255.155.985	474.295.599
Maddi duran varlıklar	12	33.486.642	33.814.159
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.106.617	1.015.609
Peşin ödenmiş giderler	16	7.044.486	5.982.425
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		7.044.486	5.982.425
Diğer duran varlıklar	16	49.951.242	53.261.012
TOPLAM VARLIKLAR		5.212.423.127	5.222.332.924

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.028.308.530	1.091.581.932
Kısa vadeli borçlanmalar	7	150.626.503	--
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	150.626.503	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	539.655.004	742.664.172
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	219.921.662	235.002.422
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		319.733.342	507.661.750
Ticari borçlar	8	23.374.695	34.901.072
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	12.904.339	16.360.219
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	10.470.356	18.540.853
Diğer borçlar	9	21.197.649	20.833.806
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	21.197.649	20.833.806
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		280.755.246	279.436.381
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	17	280.755.246	279.436.381
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	3.040.762	7.283.080
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	196.891	257.870
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		2.843.871	7.025.210
Kısa vadeli karşılıklar		8.066.074	5.205.156
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	500.983	390.946
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	7.565.091	4.814.210
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.592.597	1.258.265
Uzun Vadeli Yükümlülükler		633.453.131	573.811.637
Uzun vadeli borçlanmalar	7	631.590.479	572.183.948
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	351.981.913	381.929.982
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		279.608.566	190.253.966
Uzun vadeli karşılıklar		1.862.652	1.627.689
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	1.862.652	1.627.689
ÖZKAYNAKLAR		3.550.661.466	3.556.939.355
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		30.669.212	30.669.212
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		31.053.049	31.053.049
Diğer kazanç/kayıplar		(383.837)	(383.837)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	65.949.792	59.561.684
Geçmiş yıllar karları	18	2.261.000.280	1.925.777.515
Net dönem karı		(6.277.889)	341.610.873
TOPLAM KAYNAKLAR		5.212.423.127	5.222.332.924

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
	Not		
Hasılat	19	76.579.090	60.606.022
Satışların maliyeti (-)	19	(25.332.823)	(21.152.808)
Brüt Kar		51.246.267	39.453.214
Genel yönetim giderleri (-)	20	(6.978.137)	(7.077.807)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(4.114.590)	(4.726.756)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.177.495	1.616.480
Esas Faaliyet Karı		41.331.035	29.265.131
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	608.666	303.365
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		41.939.701	29.568.496
Finansman gelirleri	22	15.610.779	7.740.928
Finansman giderleri (-)	22	(63.828.369)	(21.404.153)
Vergi Öncesi Karı		(6.277.889)	15.905.271
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		(6.277.889)	15.905.271
Pay başına kazanç	23	(0,0001)	0,0002

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Not		
Dönem karı	(6.277.889)	15.905.271
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	(6.277.889)	15.905.271

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
					Diger kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerleme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri							
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	913.750.000	240.146.090	423.981		(223.542)	27.610.009	46.188.875	1.872.724.737	179.956.837	3.280.576.987
Transferler	--	--	--		--	--	13.372.809	166.584.028	(179.956.837)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--		--	--	--	--	15.905.271	15.905.271
Temettüler	--	--	--		--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
										--
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	18 913.750.000	240.146.090	423.981		(223.542)	27.610.009	59.561.684	1.970.777.515	15.905.271	3.227.951.008
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	240.146.090	423.981		(383.837)	31.053.049	59.561.684	1.925.777.515	341.610.873	3.556.939.355
Transferler	--	--	--		--	--	6.388.108	335.222.765	(341.610.873)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--		--	--	--	--	(6.277.889)	(6.277.889)
31 Mart 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18 958.750.000	240.146.090	423.981		(383.837)	31.053.049	65.949.792	2.261.000.280	(6.277.889)	3.550.661.466

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak – 31 Mart 2019	1 Ocak – 31 Mart 2018
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		(6.277.889)	15.905.271
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12, 13	496.357	471.581
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		659.426	(677.791)
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	659.426	(677.791)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	344.999	409.724
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		344.999	409.724
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(15.610.779)	(7.740.917)
- Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	(15.610.779)	(7.740.917)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		(608.666)	(303.365)
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	(608.666)	(303.365)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		41.842.155	8.326.980
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19	(4.167.667)	(1.122.381)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	46.009.822	9.449.361
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		(85.595)	(1.062.220)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		20.760.008	15.329.263
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		13.341.951	(18.455.674)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.344.151	954.694
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		11.997.800	(19.410.368)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.787.365)	119.096
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		35.610	--
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(1.822.975)	119.096
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(20.796.212)	(76.740.345)
Türev varlıklardaki azalış (artış)		155.362	13.563
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		2.122.530	(2.987.838)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(11.526.377)	(14.608.574)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(3.455.880)	(4.583.554)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(8.070.497)	(10.025.020)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		363.843	2.306.201
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		363.843	2.306.201
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.318.865	73.649.531
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		1.318.865	73.649.531
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		(4.242.318)	(182.489)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		6.293.585	5.584.332
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		3.208.371	2.256.891
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		3.085.214	3.327.441
		6.003.872	(15.972.934)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	--	(349.817)
Alınan faizler	5, 19	4.917.400	1.039.394
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		10.921.272	(15.283.357)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(6.976.564)	(23.386.400)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(259.848)	(260.695)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.429)	(30.128)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(254.419)	(230.567)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(7.236.412)	(23.647.095)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	18	--	(68.531.250)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		252.839.826	210.898.111
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(278.178.284)	(28.846.150)
Ödenen faiz		(13.647.498)	(34.837.498)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(38.985.956)	78.683.213
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(35.301.096)	39.752.761
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		85.595	1.062.220
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(35.215.501)	40.814.981
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	53.467.044	82.425.118
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	18.251.543	123.240.099

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 79’dur (31 Aralık 2018: 78).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket’in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29 Nisan 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini

ele almaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

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

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- TMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

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

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

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

ii) 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 uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018’de UFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018’de UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

Cari oran dengesi

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 744.884.133 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.028.308.530 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 283.424.397 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 280.755.246 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2019	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018
Kanyon	50	3.696.799	50	3.088.133
		3.696.799		3.088.133

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

Kanyon	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	23.527.553	24.125.281
Duran varlıklar	1.528.530	1.753.880
Kısa vadeli borçlar	(16.056.168)	(18.945.317)
Uzun vadeli borçlar	(1.606.317)	(757.578)
Net varlıklar	7.393.598	6.176.266

Kanyon	1 Ocak – 31 Mart 2019	1 Ocak – 31 Mart 2018
Gelirler	(17.648.359)	(15.748.368)
Giderler (-)	16.431.027	15.141.638

Şirket, 31 Mart 2019 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 608.666 TL tutarında karı (31 Mart 2018: 303.265 TL karı) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Mart 2019																
Satış Gelirleri																
Kira Geliri	1.365.519	8.772.801	631.830	218.692	9.980.290	--	290.000	514.293	23.232.814	6.178.516	1.406.678	128.003	6.000	--	66.427	52.791.863
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	5.795.277	--	--	--	--	--	--	--	--	--	5.795.277
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.032.870	7.361.968	--	13.394.838
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	--	--	26.089	--	--	--	--	65.651	--	155.701	--	--	--	247.441
Diğer Gelirler	--	329	--	--	534	--	--	--	--	7.513	--	19.067	--	--	--	27.443
Gayrimenkul Gelirleri	1.365.519	8.773.130	631.830	218.692	10.006.913	5.795.277	290.000	514.293	23.232.814	6.251.680	1.406.678	302.771	6.038.870	7.361.968	66.427	72.256.862
Sigorta Giderleri	6.973	185.333	5.881	7.049	89.177	--	5.045	4.089	220.173	137.736	129.704	--	30.247	--	695	822.102
İşletme Giderleri	--	2.271.022	23.346	--	1.956.716	--	6.964	71.091	--	287.065	3.008.809	268.080	1.315.384	--	7.085	9.215.562
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.606.256	5.877.017	--	12.483.273
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	84.790	626.263	61.460	6.987	521.144	274.192	10.197	30.037	310.266	162.971	343.782	--	281.140	--	1.571	2.714.800
Diğer	5.124	18.335	150	--	--	--	--	--	--	4.737	10.806	57.934	--	--	--	97.086
Satışların Maliyeti	96.887	3.100.953	90.837	14.036	2.567.037	274.192	22.206	105.217	530.439	592.509	3.493.101	326.014	8.233.027	5.877.017	9.351	25.332.823
Brüt Kar	1.268.632	5.672.177	540.993	204.656	7.439.876	5.521.085	267.794	409.076	22.702.375	5.659.171	(2.086.423)	(23.243)	(2.194.157)	1.484.951	57.076	46.924.039
Sermaye yatırımları	2.434.074	12.611	2.100	--	45.997	--	--	--	--	--	406.166	--	1.634.176	31.075.202	4.224.013	39.834.339

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlıbahçe	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Mart 2018																
<u>Satış Gelirleri</u>																
Kira Geliri	208.295	9.134.194	1.449.312	193.775	1.210.789	8.976.364	--	60.000	453.112	25.010	19.094.940	4.518.118	1.859.821	101.618	--	47.285.348
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	4.717.052	--	--	--	--	--	--	--	--	4.717.052
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.815.965	--	6.815.965
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	51.418	--	--	--	27.415	--	--	134.750	--	--	60.337	70.221	--	--	344.141
Diğer Gelirler	--	67.130	--	--	--	17.963	--	--	--	--	--	--	--	--	--	85.093
Gayrimenkul Gelirleri	208.295	9.252.742	1.449.312	193.775	1.210.789	9.021.742	4.717.052	60.000	587.862	25.010	19.094.940	4.578.455	1.930.042	6.917.583	--	59.247.599
<u>Sigorta Giderleri</u>	5.898	181.739	4.918	5.508	2.237	74.390	--	5.417	3.017	573	234.950	125.057	108.272	1.319	--	753.295
İşletme Giderleri	273.675	2.124.108	--	--	--	2.923.886	--	--	48.295	6.296	--	251.981	5.204.617	230.541	--	11.063.399
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	5.054.644	--	5.054.644
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	75.797	559.904	54.941	6.246	3.618	473.178	1.749.919	9.296	29.686	1.405	277.357	145.685	686.864	117.667	--	4.191.563
Diğer	--	76.076	--	--	--	--	--	--	--	5.320	1.026	4.985	2.500	--	--	89.907
Satışların Maliyeti	355.370	2.941.827	59.859	11.754	5.855	3.471.454	1.749.919	14.713	80.998	13.594	513.333	527.708	6.002.253	5.404.171	--	21.152.808
Brüt Kar	(147.075)	6.310.915	1.389.453	182.021	1.204.934	5.550.288	2.967.133	45.287	506.864	11.416	18.581.607	4.050.747	(4.072.211)	1.513.412	--	38.094.791
<u>Sermaye yatırımları</u>	17.820	20.248	--	--	60.000	292.119	--	31.102	--	--	12.160	--	3.947.156	--	100.094.155	104.474.760

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Bölüm gelirleri	72.256.862	59.247.599
Dağıtılamayan gelirler	4.322.228	1.358.423
Toplam hasılat	76.579.090	60.606.022
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Bölüm giderleri	(25.332.823)	(21.152.808)
Toplam satışların maliyeti	(25.332.823)	(21.152.808)
Varlıklar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Bölüm varlıkları	4.872.198.209	4.844.425.433
Diğer varlıklar	137.829.685	151.831.062
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	202.395.233	226.076.429
Toplam varlıklar	5.212.423.127	5.222.332.924
Yükümlülükler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Bölüm yükümlülükleri	1.630.635.286	1.627.629.732
Diğer yükümlülükler	31.126.375	37.763.837
Toplam yükümlülükler	1.661.761.661	1.665.393.569

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz mevduat	2.301.475	4.776.633
Vadeli mevduat	13.945.476	45.406.340
Yatırım fonları	1.983.595	3.951.277
Diğer hazır değerler	40.969	102.499
	18.271.515	54.236.749
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(19.972)	(769.705)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	18.251.543	53.467.044

Vadeli Mevduat:			31 Mart 2019
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
ABD Doları	3,00%	Mayıs 2019	1.425.854
TL	17,50-19,50%	Nisan 2019	12.519.622
			13.945.476

	31 Mart 2019	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	1.972.387	1.983.595
	1.972.387	1.983.595

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	74.992.130	59.536.713
Toplam	74.992.130	59.536.713

7. Finansal borçlanmalar

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	150.626.503	--
Toplam	150.626.503	--

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	246.235.213	234.092.940
Çıkarılmış tahviller	293.419.791	508.571.232
Toplam	539.655.004	742.664.172

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	426.898.800	471.899.456
Çıkarılmış tahviller	204.691.679	100.284.492
Toplam	631.590.479	572.183.948

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

				31 Mart 2019
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3,50	4.892.909	15.594.224	15.323.090
ABD Doları	Libor + 4,25	45.621.818	58.128.425	198.649.413
TL	11,75-23,90	536.065.364	323.139.067	212.926.297
Toplam			396.861.716	426.898.800

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

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

31 Mart 2019					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGYE1915	Gösterge Faiz + 2,50	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	90.993.299
TRSISGY61912	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.044.314
TRSISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.203.638
TRSISGYK1917	TRLIBOR + 2,50	100.000.000	20 Kasım 2018	25 Kasım 2019	102.382.178
TRSISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	104.488.041
					498.111.470

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

Şirket, 24 Ocak 2019 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 2 yıl vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir.

Şirket 26 Mart 2019 tarihinde T. İş Bankası'ndan 150.000.000 TL tutarında 10 gün vadeli nakdi kredi kullanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri	4.141.298	2.012.483
Alacak senetleri reeskontu (-)	(194.929)	(9.466)
Gelir tahakkukları	42.169.260	40.249.157
Müşterilerden alacaklar	51.513.048	60.509.118
Şüpheli ticari alacaklar	4.473.590	3.814.164
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.473.590)	(3.814.164)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	3.336.611	4.680.762
	100.965.288	107.442.054
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	10.470.356	18.540.853
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	12.904.339	16.360.219
	23.374.695	34.901.072

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla ticari alacakların 4.473.590 TL (31 Aralık 2018: 3.814.164 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(3.814.164)	(2.567.268)
Dönem gideri	(1.262.810)	(412.659)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	603.384	1.090.450
Kapanış bakiyesi	(4.473.590)	(1.889.477)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<u>Ticari alacaklar</u>		
Gelir tahakkukları	5.862.622	6.448.884
Müşterilerden alacaklar	31.001.775	37.940.124
Kapanış bakiyesi	36.864.397	44.389.008

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Diğer kısa vadeli alacaklar	2.505.710	718.345
	2.505.710	718.345

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	20.705.208	17.013.919
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	492.441	3.819.887
	21.197.649	20.833.806

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.905.308.678	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	255.155.985	474.295.599
Toplam	4.160.464.663	4.153.488.099

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.700.905.527 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.576.267.652 TL).

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 367.525.559 TL (31 Aralık 2018: 359.810.249 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Mart 2019 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	149.630.000	2.434.074	--	--	152.064.074
İstanbul Marmara Park AVM	185.675.000	--	--	--	185.675.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	938.885.000	12.611	--	--	938.897.611
İzmir Ege Perla AVM	252.680.000	406.166	--	--	253.086.166
Kapadokya Lodge Otel	27.000.000	--	--	--	27.000.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	14.975.000	--	--	--	14.975.000
Maslak Ofis Binası	112.540.000	2.100	--	--	112.542.100
Taksim Ofis Lamartine	53.035.000	--	--	--	53.035.000
Tuzla Çınarlı Bahçe	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	575.512.500	45.997	--	--	575.558.497
İstanbul Tuzla Karma	290.160.000	--	--	--	290.160.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.076.500.000	--	--	--	1.076.500.000
Kartal Manzara Adalar	222.878.220	337.010	--	--	223.215.230
	3.902.070.720	3.237.958	--	--	3.905.308.678
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	200.103.000	3.483.884	--	--	203.586.884
Levent Arsası	6.401.879	--	--	--	6.401.879
Üsküdar Arsası	44.912.500	254.722	--	--	45.167.222
	251.417.379	3.738.606	--	--	255.155.985
Toplam	4.153.488.099	6.976.564	--	--	4.160.464.663

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerleme şirketi tarafından 2018 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.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

31 Mart 2019 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 58.587.140 TL (31 Mart 2018: 47.285.348 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 12.849.550 TL'dir (31 Mart 2018: 15.748.637 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<i>Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	235.381.373	240.163.575
Topkapı İstanbul projesi (**)	12.382.789	18.259.806
İzmir Ege Perla (***)	48.606.724	48.606.724
<i>Proje halindeki stoklar</i>		
Topkapı İstanbul projesi (**)	240.438.512	209.357.229
Toplam	536.809.398	516.387.334

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Tuzla Arsası	174.924.148	217.854.501
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	--	(43.304.501)
Toplam	174.924.148	174.550.000

(*)Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 596 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 2.332.682 TL'dir (31 Aralık 2018: 6.111.468 TL) (Not 17).

(**)Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2019 itibarıyla taşınmazlardan 1.701 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 278.417.939 TL'dir (31 Aralık 2018: 271.066.101 TL) (Not 17).

(***)İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 169 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 4.625 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.258.812 TL) (Not 17).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.403.788	39.504.321
Alımlar	-	--	--	5.429	5.429
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	--	--	--	--	--
31 Mart 2019 kapanış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.409.217	39.509.750
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	2.839.936	85.950	31.220	2.733.056	5.690.162
Dönem gideri	258.443	--	18.732	55.771	332.946
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Mart 2019 kapanış bakiyesi	3.098.379	85.950	49.952	2.788.827	6.023.108
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	32.800.000	--	343.427	670.732	33.814.159
31 Mart 2019 itibarıyla net defter değeri	32.541.557	--	324.695	620.390	33.486.642

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	32.189.207	85.950	--	3.203.698	35.478.855
Alımlar	7.689	--	374.647	200.090	582.426
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	3.443.040	--	--	--	3.443.040
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.403.788	39.504.321
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	1.892.431	85.950	--	2.494.721	4.473.102
Dönem gideri	947.505	--	31.220	238.335	1.217.060
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	2.839.936	85.950	31.220	2.733.056	5.690.162
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	30.296.776	--	--	708.977	31.005.753
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	32.800.000	--	343.427	670.732	33.814.159

(*) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 32.541.559 TL tutarında değer ile halihazırda kullanılmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon ABD Doları ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2018: 136 milyon ABD Doları ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kullanılan 2.638.636 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
Alımlar	254.419	254.419
31 Mart 2019 kapanış bakiyesi	4.356.832	4.356.832
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
Dönem gideri	163.411	163.411
31 Mart 2019 kapanış bakiyesi	3.250.215	3.250.215
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609
31 Mart 2019 itibarıyla net defter değeri	1.106.617	1.106.617
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
Alımlar	704.999	704.999
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	2.549.708	2.549.708
Dönem gideri	537.096	537.096
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
1 Ocak 2018 itibarıyla net defter değeri	847.706	847.706
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609

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

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kullanılan 2.429.107 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Borç karşılıkları (*)	7.565.091	4.814.210
Toplam	7.565.091	4.814.210

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar (**)	147.277.413	145.521.342
Alınan ipotekler	28.684.505	25.245.505
Toplam	175.961.918	170.766.847

(*) Şirket'in 31 Mart 2019 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ait tapu harçları tahakkuku, T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutar ile emlak vergisi tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.488.998.599	1.438.626.831
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	108.957.620	163.362.012
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	1.597.956.219	1.601.988.843

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 38.536.188 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteki bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

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

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

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla %3'dür (31 Aralık 2018: %5).

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla karşılık ayrılmasına gerek duyulan önemli bir dava olmayıp; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 104 adet dava ve 55 adet icra takibi bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	160.824.337	209.657.325
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	625.850.491	628.448.091
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	3.264.983.058	2.339.665.327
Toplam	4.051.657.886	3.177.770.743

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılıkları	500.983	390.946
Toplam	500.983	390.946

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	1.862.652	1.627.689
Toplam	1.862.652	1.627.689

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %11,30 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %16,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,22 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: yıllık %11,30 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %16,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,22 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla geçerli olan 6.018 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.627.689	1.773.027
Hizmet maliyeti	104.832	119.644
Faiz maliyeti	130.131	112.827
Ödenen kıdem tazminatı (-)	--	(349.817)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.862.652	1.655.681

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

Peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İş avansları (*)	7.668.232	10.901.517
Gelecek aylara ait giderler	1.294.226	696.197
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 23)	2.238.977	2.788.312
Toplam	11.201.435	14.386.026

(*) Tutar Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye verilen 1.046.855 TL (31 Aralık 2018: 4.609.098 TL) ve projelerin yapı denetim hizmeti kapsamında ilgili mal müdürlüklerine verilen 4.131.127 TL (31 Aralık 2018: 3.276.607 TL) avanstan oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İş avansları(*)	5.945.358	4.757.821
Gelecek yıllara ait giderler	1.099.128	1.224.604
Toplam	7.044.486	5.982.425

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	87.916	22.787
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	50.741	14.471
Toplam	138.657	37.258

<i>Diğer duran varlıklar</i>	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	49.951.242	53.261.012
Toplam	49.951.242	53.261.012

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	1.032.891	1.040.031
Ödenecek SGK kesintileri	559.706	218.234
Toplam	1.592.597	1.258.265

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait gelirler	2.843.871	7.025.210
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 23)	196.891	257.870
Toplam	3.040.762	7.283.080

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	280.755.246	279.436.381
Toplam	280.755.246	279.436.381

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		31 Mart 2019		31 Aralık 2018
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	47,65	456.800.622	47,44	454.800.582
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	45,24	433.797.664	45,45	435.797.704
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	958.750.000	100	958.750.000

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

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

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

Hisse senedi ihraç primleri

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

Geçmiş Yıllar Karları

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

Kar dağıtımı

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Kira gelirleri	52.791.863	47.285.348
Konut satış gelirleri	13.394.838	6.815.965
Üst hakkı gelirleri	5.795.277	4.717.052
Aidat ve hizmet gelirleri	247.441	344.141
Diğer gelirler	27.443	85.093
Toplam gayrimenkul gelirleri	72.256.862	59.247.599
Banka mevduatı faiz gelirleri	4.166.277	1.117.397
Menkul kıymet alım-satım karı	154.561	236.042
Ters repo faiz gelirleri	1.390	4.984
Toplam borçlanma araçları gelirleri	4.322.228	1.358.423
Toplam hasılat	76.579.090	60.606.022

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Konut satış maliyetleri	(12.483.273)	(5.054.644)
İşletme giderleri	(9.215.562)	(11.063.399)
Vergi resim ve harç giderleri	(2.714.800)	(4.191.563)
Sigorta giderleri	(822.102)	(753.295)
Diğer	(97.086)	(89.907)
Toplam	(25.332.823)	(21.152.808)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(3.813.982)	(5.335.778)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(1.398.877)	(1.542.358)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(496.357)	(471.581)
Vergi, resim ve harç giderleri	(23.253)	(36.998)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(659.426)	677.791
Diğer	(586.242)	(368.883)
Toplam	(6.978.137)	(7.077.807)

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(2.768.412)	(3.369.507)
Satış komisyonu giderleri	(892.517)	--
Danışmanlık giderleri	(377.556)	(465.943)
Satış ofisi giderleri	(34.516)	(88.598)
Diğer	(41.589)	(802.708)
Toplam	(4.114.590)	(4.726.756)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Diğer gelirler	800.650	411.011
Kur farkı geliri	376.845	1.205.469
Toplam	1.177.495	1.616.480

22. Finansman gelirleri/giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Finansman gelirleri		
Türev işlem karı	15.610.779	7.740.928
Toplam	15.610.779	7.740.928

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(17.623.618)	(11.929.935)
Faiz giderleri	(46.009.822)	(9.449.361)
Diğer faiz giderleri	(194.929)	(24.846)
Türev işlem zararı	--	(11)
Toplam	(63.828.369)	(21.404.153)

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	91.375.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	91.375.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	95.875.000.000	91.375.000.000
Net dönem karı	(6.277.889)	15.905.271
Pay başına kazanç	(0,0001)	0,0002
Seyreltilmiş pay başına kazanç	(0,0001)	0,0002

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz mevduat	2.301.305	4.671.458
Vadeli mevduat	13.945.476	45.406.348
Diğer hazır değerler	40.969	102.499
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	--
Toplam	16.287.750	50.180.305

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 38.536.199 TL (31 Aralık 2018: 38.144.431 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Mart 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.	585.699	--	1.158.685	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	178	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	--	48.198
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.A.Ş.	800.712	--	1.907.096	17.392
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	2.238.977	1.121.148	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	10.355
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	3.831
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	7.259	--	--	410
Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	48
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	--	48
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	--	48
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	--	48
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	--	48
Çayrova Cam San. A.Ş.	857	--	--	48
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	--	2.703
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.117	--	12.966	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	27.436
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	25.162	--	8.258	5.765
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	8.588
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	--	1.300
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	--	48
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	--	54.225
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	16.352
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.915.627	--	8.270.360	--
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	--	--	10.067	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	415.054	--
	3.336.611	2.238.977	12.904.339	196.891

	31 Mart 2019	
	Finansal borçlanmalar	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	351.665.909	346.556.917
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	14.160.628	602.941

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile dönem içerisinde gerçekleştirmiş olduğu faiz swap işlemi bulunmaktadır. Söz konusu işlemle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 5.740.705 TL türev işlemi karı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

	31 Aralık 2018	
	Finansal borçlanmalar	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	195.688.191	378.309.711
	31 Mart 2018	
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	6.793.629	8.355.280

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

2019 yılında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 2.667.935 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 31 Mart 2018					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.797.173	--	40.921	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	348.422	4.738	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	28.495	--	1.389.798	--	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	128.898	1.753	--
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Çayırova Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.631	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	13.200	--	83.200
İş Finansal Kiralama A.Ş.	7.475	--	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	97.900	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.694.610	--	496.361	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	38.060	--	5.665	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	1.264	--	--	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	686.597	--	815.226	--	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Potföy Yön. A.Ş.	--	--	41.755	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	923.196	12.553	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	125.966	--	429.457	2.638	--
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	288.976	3.929	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	1.244.990	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	13.809	188	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	56.274	765	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	43.752	595	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	27.865	379	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	90.963	1.237	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	1.845.554	24.082	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	550.215	7.482	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	1.631	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	304.290	1.122.381	19.940.477	29.590	50.763
	6.683.930	1.122.381	28.845.091	89.929	133.963

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvillerin ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.357.327	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.814.572	7.816.795
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.617.351	34.087.651
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.518.001	1.030.055
	24.307.251	42.934.501

31 Mart 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvillere ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.427.459	565.252
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	409.161	282.626
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	186.529	38
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	42.301	300.714
	2.065.450	1.148.630

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.086.229	2.212.683
Kıdem tazminatı karşılığı	539.524	578.587
	1.625.753	2.791.270

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Mart 2019	5,6284	6,3188	7,3354
31 Aralık 2018	5,2609	6,0280	6,6528

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Mart 2019			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.486.969	253.332	9.672
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	73.760	13.105	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.560.729	266.437	9.672
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.560.729	266.437	9.672
10. Ticari Borçlar	2.698	--	427
11. Finansal Yükümlülükler	64.985.441	8.823.529	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.724.971	567.327	84.166
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	68.713.110	9.390.856	2.509.593
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	213.972.504	35.294.118	2.425.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	213.972.504	35.294.118	2.425.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	282.685.614	44.684.974	4.934.593
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	248.311.764	44.117.647	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	248.311.764	44.117.647	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(32.813.120)	(300.890)	(4.924.921)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(277.473.673)	(43.864.315)	(4.840.755)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	69.251.424	12.303.927	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Mart 2019		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(24.688.591)	24.688.591
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	24.831.176	(24.831.176)
ABD Doları Net Etki	142.585	(142.585)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.058.776)	3.058.776
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.058.776)	3.058.776
31 Aralık 2018		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(22.951.998)	22.951.998
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	23.209.853	(23.209.853)
ABD Doları Net Etki	257.855	(257.855)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(2.892.568)	2.892.568
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.892.568)	2.892.568

26. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 4 Nisan 2019 tarihinde 75 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarında finansman bonusu ihraç etmiştir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen finansman bonosunun vadesi 18 Haziran 2019'dur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	18.271.515	54.236.749
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.872.198.209	4.844.425.433
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.696.799	3.088.133
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		318.256.604	320.582.609
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.212.423.127	5.222.332.924
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.321.871.986	1.314.848.120
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	7.565.091	4.814.210
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.550.661.466	3.556.939.355
Diğer kaynaklar		332.324.584	345.731.239
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.212.423.127	5.222.332.924
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.246.951	50.182.973
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	51.569.101	51.314.379
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.696.799	3.088.133
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	38.536.199	38.144.431
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	18.271.348	54.131.580

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	93%	93%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	1%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	39%	38%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	1%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	0%	1%	Azami %10