

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Aralık 2019 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.249.783.479</b>	<b>752.744.479</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	388.415.387	54.236.749
Finansal yatırımlar	6	173.465.888	--
Ticari alacaklar	8	116.530.503	107.442.054
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	3.064.499	4.680.762
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		113.466.004	102.761.292
Diğer alacaklar	9	5.685.288	718.345
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	--	35.610
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.685.288	682.735
Türev araçlar	6	42.367.396	59.536.713
Stoklar	11	381.840.456	307.030.105
Proje halindeki stoklar	11	121.124.555	209.357.229
Peşin ödenmiş giderler	16	7.497.215	14.386.026
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	2.286.461	2.788.312
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		5.210.754	11.597.714
Diğer dönen varlıklar	16	12.856.791	37.258
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>4.466.573.407</b>	<b>4.469.588.445</b>
Finansal yatırımlar	6	221.249.112	--
Ticari alacaklar	8	32.659.874	44.389.008
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		32.659.874	44.389.008
Stoklar	11	175.000.000	174.550.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.741.256	3.088.133
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.724.396.501	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	261.537.000	474.295.599
Maddi duran varlıklar	12	38.460.738	33.814.159
Maddi olmayan duran varlıklar	13	931.084	1.015.609
Peşin ödenmiş giderler	16	8.597.842	5.982.425
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.597.842	5.982.425
Diğer duran varlıklar	16	--	53.261.012
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.716.356.886</b>	<b>5.222.332.924</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Aralık 2019 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
	Notlar		
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.232.364.908</b>	<b>1.091.581.932</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7	464.336.466	--
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	288.256.265	--
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		176.080.201	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	352.420.787	742.664.172
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	205.710.355	235.002.422
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		146.710.432	507.661.750
Ticari borçlar	8	216.937.006	34.901.072
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	209.645.274	16.360.219
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	7.291.732	18.540.853
Diğer borçlar	9	12.269.184	20.833.806
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	12.269.184	20.833.806
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		149.036.245	279.436.381
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	149.036.245	279.436.381
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	22.831.188	7.283.080
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	25	52.091	257.870
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		22.779.097	7.025.210
Kısa vadeli karşılıklar		5.435.702	5.205.156
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	455.484	390.946
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	4.980.218	4.814.210
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	704.787	1.258.265
Türev araçlar	6	8.393.543	--
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>623.764.900</b>	<b>573.811.637</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	621.751.194	572.183.948
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	368.157.840	381.929.982
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		253.593.354	190.253.966
Uzun vadeli karşılıklar		2.013.706	1.627.689
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	2.013.706	1.627.689
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.860.227.078</b>	<b>3.556.939.355</b>
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		36.567.156	30.669.212
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		36.951.956	31.053.049
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(384.800)	(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		297.389.779	341.610.873
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.716.356.886</b>	<b>5.222.332.924</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

### Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		<b>1 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
	<b>Notlar</b>		
Hasılat	19	1.206.509.521	1.098.332.491
Satışların maliyeti (-)	19	(955.966.119)	(837.501.802)
<b>Brüt Kar</b>		<b>250.543.402</b>	<b>260.830.689</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(26.958.460)	(24.458.694)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(14.811.380)	(22.287.736)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	342.541.290	341.170.105
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(12.172.591)	(75.436.309)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>539.142.261</b>	<b>479.818.055</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.653.123	1.311.025
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>540.795.384</b>	<b>481.129.080</b>
Finansman gelirleri	23	--	60.395.502
Finansman giderleri (-)	23	(243.405.605)	(199.913.709)
<b>Vergi Öncesi Karı</b>		<b>297.389.779</b>	<b>341.610.873</b>
<b>Vergi Gideri</b>			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
<b>Dönem Karı</b>		<b>297.389.779</b>	<b>341.610.873</b>
Pay başına kazanç	24	0,0031	0,0036

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

### Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		<b>1 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
	<b>Notlar</b>		
<b>Dönem karı</b>		<b>297.389.779</b>	<b>341.610.873</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>5.897.944</b>	<b>3.282.745</b>
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	5.898.907	3.443.040
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(963)	(160.295)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>5.897.944</b>	<b>3.282.745</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>303.287.723</b>	<b>344.893.618</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>913.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>(223.542)</b>	<b>27.610.009</b>	<b>46.188.875</b>	<b>1.872.724.737</b>	<b>179.956.837</b>	<b>3.280.576.987</b>
Transferler		--	--	--	--	--	13.372.809	166.584.028	(179.956.837)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(160.295)	3.443.040	--	--	341.610.873	344.893.618
Sermaye artırımını		45.000.000	--	--	--	--	--	(45.000.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
<b>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>(383.837)</b>	<b>31.053.049</b>	<b>59.561.684</b>	<b>1.925.777.515</b>	<b>341.610.873</b>	<b>3.556.939.355</b>
<b>1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>(383.837)</b>	<b>31.053.049</b>	<b>59.561.684</b>	<b>1.925.777.515</b>	<b>341.610.873</b>	<b>3.556.939.355</b>
Transferler		--	--	--	--	--	6.388.108	335.222.765	(341.610.873)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(963)	5.898.907	--	--	297.389.779	303.287.723
<b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>(384.800)</b>	<b>36.951.956</b>	<b>65.949.792</b>	<b>2.261.000.280</b>	<b>297.389.779</b>	<b>3.860.227.078</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

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

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.2)	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>297.389.779</b>	<b>341.610.873</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	2.011.049	1.754.156
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.114.831	44.551.397
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.597.600	1.246.896
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili düzeltmeler	11	517.231	43.304.501
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.777.795	471.074
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	569.798	471.074
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile ilgili düzeltmeler	14	1.207.997	--
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(319.510.314)	(355.782.765)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(326.897.431)	(295.387.274)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	7.387.117	(60.395.491)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.653.123)	(1.311.025)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.653.123)	(1.311.025)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(17.872.140)	4.275.408
- Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		1.383	--
- Maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		12.853	--
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	(17.886.376)	4.275.408
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		191.374.845	100.808.351
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(11.253.551)	(8.976.171)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	202.628.396	109.784.522
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		29.770.606	87.522.118
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>185.403.328</b>	<b>223.899.587</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.043.085	(89.409.840)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.616.263	(3.080.001)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(573.178)	(86.329.839)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.966.943)	1.109.898
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.035.610	714.390
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(5.002.553)	395.508
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		20.706.304	411.687.392
Türev varlıklardaki azalış (artış)		(5.438.816)	(119.447)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		4.273.394	59.203.880
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.570.046	(54.626.146)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		19.819.167	(28.995.484)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(11.249.121)	(25.630.662)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(8.564.622)	11.844.192
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(8.564.622)	11.844.192
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		8.393.543	--
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(130.400.136)	(447.805.216)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(130.400.136)	(447.805.216)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		15.548.108	(3.656.325)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		38.846.012	55.803.853
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		40.441.479	56.830.357
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(1.595.467)	(1.026.504)
		<b>134.413.303</b>	<b>167.931.828</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(120.206)	(703.641)
Alınan faizler	5, 19	10.576.209	8.898.940
<b>İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>144.869.306</b>	<b>176.127.127</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(42.500.000)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(12.299.508)	(69.189.538)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		352.572.964	64.836.843
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(688.432)	(1.287.425)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(95.764)	(582.426)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(592.668)	(704.999)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>297.085.024</b>	<b>(5.640.120)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Temettü ödemesi	18	--	(68.531.250)
Türev araçlardan nakit girişleri		15.221.016	4.844.126
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.667.066.244	363.254.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.569.220.442)	(324.935.297)
Ödenen faiz	7	(222.098.021)	(174.548.331)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(109.031.203)</b>	<b>(199.916.752)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>332.923.127</b>	<b>(29.429.745)</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		578.169	471.671
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>333.501.296</b>	<b>(28.958.074)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	53.467.044	82.425.118
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>386.968.340</b>	<b>53.467.044</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.