

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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>	<b>30 Haziran 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>724.664.763</b>	<b>752.744.479</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	17.271.051	54.236.749
Ticari alacaklar	8	117.556.176	107.442.054
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.986.556	4.680.762
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		114.569.620	102.761.292
Diğer alacaklar	9	9.670.754	718.345
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	--	35.610
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		9.670.754	682.735
Türev araçlar	6	57.922.954	59.536.713
Stoklar	11	441.322.724	307.030.105
Proje halindeki stoklar	11	31.787.752	209.357.229
Peşin ödenmiş giderler	16	11.209.647	14.386.026
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.035.051	2.788.312
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		9.174.596	11.597.714
Diğer dönen varlıklar	16	37.923.705	37.258
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>4.425.358.399</b>	<b>4.469.588.445</b>
Ticari alacaklar	8	36.304.987	44.389.008
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		36.304.987	44.389.008
Stoklar	11	175.230.908	174.550.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	2.971.960	3.088.133
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.910.892.833	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	257.771.742	474.295.599
Maddi duran varlıklar	12	33.156.638	33.814.159
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.043.085	1.015.609
Peşin ödenmiş giderler	16	7.986.246	5.982.425
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		7.986.246	5.982.425
Diğer duran varlıklar	16	--	53.261.012
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.150.023.162</b>	<b>5.222.332.924</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 30 Haziran 2019 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.019.907.538</b>	<b>1.091.581.932</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7	314.929.432	--
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	121.420.249	--
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		193.509.183	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	438.970.345	742.664.172
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	215.496.593	235.002.422
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		223.473.752	507.661.750
Ticari borçlar	8	21.031.954	34.901.072
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	11.547.672	16.360.219
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	9.484.282	18.540.853
Diğer borçlar	9	20.106.971	20.833.806
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	20.106.971	20.833.806
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		215.953.862	279.436.381
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	215.953.862	279.436.381
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.221.578	7.283.080
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	165.187	257.870
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		2.056.391	7.025.210
Kısa vadeli karşılıklar		4.719.376	5.205.156
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	535.938	390.946
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	4.183.438	4.814.210
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.634.853	1.258.265
Türev araçlar	6	339.167	--
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>591.716.655</b>	<b>573.811.637</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	589.922.975	572.183.948
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	317.407.724	381.929.982
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		272.515.251	190.253.966
Uzun vadeli karşılıklar		1.793.680	1.627.689
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.793.680	1.627.689
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.538.398.969</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		30.669.212	30.669.212
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		31.053.049	31.053.049
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(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		(18.540.386)	341.610.873
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.150.023.162</b>	<b>5.222.332.924</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 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	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Hasılat	19	248.537.440	171.958.350	749.665.222	689.059.200
Satışların maliyeti (-)	19	(131.037.968)	(105.705.145)	(600.616.987)	(579.464.179)
<b>Brüt Kar</b>		<b>117.499.472</b>	<b>66.253.205</b>	<b>149.048.235</b>	<b>109.595.021</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(16.562.857)	(9.584.720)	(13.031.923)	(5.954.116)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(8.091.432)	(3.976.842)	(13.567.066)	(8.840.310)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.275.515	6.098.020	2.636.160	1.019.680
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(1.784)	(1.784)	(1.050.000)	(1.050.000)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>100.118.914</b>	<b>58.787.879</b>	<b>124.035.406</b>	<b>94.770.275</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	883.827	275.161	777.687	474.322
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>101.002.741</b>	<b>59.063.040</b>	<b>124.813.093</b>	<b>95.244.597</b>
Finansman gelirleri	22	6.582.227	(9.028.552)	39.929.614	32.188.686
Finansman giderleri (-)	22	(126.125.354)	(62.296.985)	(69.637.451)	(48.233.298)
<b>Vergi Öncesi Karı</b>		<b>(18.540.386)</b>	<b>(12.262.497)</b>	<b>95.105.256</b>	<b>79.199.985</b>
<b>Vergi Gideri</b>					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
<b>Dönem Karı</b>		<b>(18.540.386)</b>	<b>(12.262.497)</b>	<b>95.105.256</b>	<b>79.199.985</b>
Pay başına kazanç	23	(0,0002)	(0,0001)	0,0010	0,0008

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 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 Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	1 Ocak- 30 Haziran Not 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
<b>Dönem karı</b>	<b>(18.540.386)</b>	<b>(12.262.497)</b>	<b>95.105.256</b>	<b>79.199.985</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>				
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>				
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>(18.540.386)</b>	<b>(12.262.497)</b>	<b>95.105.256</b>	<b>79.199.985</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 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									
	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		--	--	--	--	--	--	--	95.105.256	95.105.256
Sermaye artırımını		45.000.000	--	--	--	--	--	(45.000.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
<b>30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>(223.542)</b>	<b>27.610.009</b>	<b>59.561.684</b>	<b>1.925.777.515</b>	<b>95.105.256</b>	<b>3.307.150.993</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		--	--	--	--	--	--	--	(18.540.386)	(18.540.386)
<b>30 Haziran 2019 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>65.949.792</b>	<b>2.261.000.280</b>	<b>(18.540.386)</b>	<b>3.538.398.969</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.2)	
		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>(18.540.386)</b>	<b>95.105.256</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	986.538	896.852
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.693.881	(391.546)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.693.881	(391.546)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	431.188	353.043
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		431.188	353.043
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(9.322.227)	(40.884.603)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(2.740.000)	(955.000)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(6.582.227)	(39.929.603)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(883.827)	(777.687)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(883.827)	(777.687)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		--	2.225.000
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	--	2.225.000
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		93.946.270	19.707.670
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(7.005.856)	(4.521.736)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	100.952.126	24.229.406
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		23.488.809	44.625.794
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>91.800.246</b>	<b>120.859.779</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.723.982)	(87.377.337)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.694.136	1.599.480
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(5.418.118)	(88.976.817)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(7.952.409)	(926.367)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.035.610	--
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(8.988.019)	(926.367)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		50.075.154	331.911.252
Türev varlıklardaki azalış (artış)		933.877	(12.606)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		1.172.558	(3.797.458)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(13.869.118)	(22.486.752)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(4.812.547)	(5.898.886)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(9.056.571)	(16.587.866)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(726.835)	34.678.870
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(726.835)	34.678.870
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		(778.515)	--
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(63.482.519)	(344.276.670)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(63.482.519)	(344.276.670)
Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(5.061.502)	143.310
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		15.120.382	52.359.371
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		15.374.565	17.280.146
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(254.183)	35.079.225
		<b>63.507.337</b>	<b>81.075.392</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(120.206)	(422.704)
Alınan faizler	5, 19	7.735.537	3.621.403
<b>İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>71.122.668</b>	<b>84.274.091</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.888.411)	(23.761.578)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		--	52.135.000
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(356.493)	(459.344)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.429)	(59.145)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(351.064)	(400.199)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(7.244.904)</b>	<b>27.914.078</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Temettü ödemesi	18	--	(68.531.250)
Türev araçlardan nakit girişleri		8.379.791	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	751.469.000	193.254.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(750.975.997)	(79.230.416)
Ödenen faiz	7	(109.177.126)	(76.595.285)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(100.304.332)</b>	<b>(31.102.951)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(36.426.568)</b>	<b>81.085.218</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		190.551	428.521
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(36.236.017)</b>	<b>81.513.739</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	53.467.044	82.425.118
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>17.231.027</b>	<b>163.938.857</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.