

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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>
		30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		691.214.378	752.744.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	51.097.252	54.236.749
Ticari alacaklar	8	133.029.188	107.442.054
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.701.412	4.680.762
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		130.327.776	102.761.292
Diğer alacaklar	9	5.574.007	718.345
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	--	35.610
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.574.007	682.735
Türev araçlar	6	46.285.610	59.536.713
Stoklar	11	304.925.252	307.030.105
Proje halindeki stoklar	11	111.828.845	209.357.229
Peşin ödenmiş giderler	16	8.481.556	14.386.026
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	1.250.318	2.788.312
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		7.231.238	11.597.714
Diğer dönen varlıklar	16	29.992.668	37.258
Duran Varlıklar		4.433.385.125	4.469.588.445
Ticari alacaklar	8	39.639.215	44.389.008
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		39.639.215	44.389.008
Stoklar	11	175.370.569	174.550.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.349.724	3.088.133
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.920.117.331	3.679.192.500
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	252.575.936	474.295.599
Maddi duran varlıklar	12	32.814.760	33.814.159
Maddi olmayan duran varlıklar	13	985.189	1.015.609
Peşin ödenmiş giderler	16	8.532.401	5.982.425
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.532.401	5.982.425
Diğer duran varlıklar	16	--	53.261.012
TOPLAM VARLIKLAR		5.124.599.503	5.222.332.924

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.070.839.024	1.091.581.932
Kısa vadeli borçlanmalar	7	388.838.530	--
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	114.550.160	--
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		274.288.370	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	436.543.519	742.664.172
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	215.150.557	235.002.422
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		221.392.962	507.661.750
Ticari borçlar	8	19.790.641	34.901.072
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	11.185.744	16.360.219
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	8.604.897	18.540.853
Diğer borçlar	9	14.522.729	20.833.806
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	14.522.729	20.833.806
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		191.421.558	279.436.381
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	191.421.558	279.436.381
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.986.778	7.283.080
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	91.583	257.870
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		2.895.195	7.025.210
Kısa vadeli karşılıklar		8.757.598	5.205.156
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	440.197	390.946
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	8.317.401	4.814.210
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	738.252	1.258.265
Türev araçlar	6	7.239.419	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		528.366.579	573.811.637
Uzun vadeli borçlanmalar	7	526.416.598	572.183.948
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	265.207.592	381.929.982
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		261.209.006	190.253.966
Uzun vadeli karşılıklar		1.949.981	1.627.689
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.949.981	1.627.689
ÖZKAYNAKLAR		3.525.393.900	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
<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		(31.545.455)	341.610.873
TOPLAM KAYNAKLAR		5.124.599.503	5.222.332.924

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Hasılat	19	388.687.696	140.150.256	986.631.970	236.966.748
Satışların maliyeti (-)	19	(211.385.600)	(80.347.632)	(773.469.362)	(172.852.375)
Brüt Kar		177.302.096	59.802.624	213.162.608	64.114.373
Genel yönetim giderleri (-)	20	(23.191.002)	(6.628.145)	(18.847.781)	(5.815.858)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(10.730.020)	(2.638.588)	(14.505.720)	(938.654)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.391.436	115.921	9.904.504	7.268.344
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(1.209.782)	(1.207.998)	(11.327.968)	(10.277.968)
Esas Faaliyet Karı		149.562.728	49.443.814	178.385.643	54.350.237
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.261.591	377.764	921.573	143.886
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		150.824.319	49.821.578	179.307.216	54.494.123
Finansman gelirleri	22	--	(6.582.227)	102.019.085	62.089.471
Finansman giderleri (-)	22	(182.369.774)	(56.244.420)	(189.391.921)	(119.754.470)
Vergi Öncesi Karı		(31.545.455)	(13.005.069)	91.934.380	(3.170.876)
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		(31.545.455)	(13.005.069)	91.934.380	(3.170.876)
Pay başına kazanç	23	(0,0003)	(0,0001)	0,0010	0,0000

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Dönem karı	(31.545.455)	(13.005.069)	91.934.380	(3.170.876)
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	(31.545.455)	(13.005.069)	91.934.380	(3.170.876)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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
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		--	--	--	--	--	--	--	91.934.380	91.934.380
Sermaye artırımını		45.000.000	--	--	--	--	--	(45.000.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(68.531.250)	--	(68.531.250)
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(223.542)	27.610.009	59.561.684	1.925.777.515	91.934.380	3.303.980.117
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(383.837)	31.053.049	59.561.684	1.925.777.515	341.610.873	3.556.939.355
Transferler		--	--	--	--	--	6.388.108	335.222.765	(341.610.873)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	(31.545.455)	(31.545.455)
30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(383.837)	31.053.049	65.949.792	2.261.000.280	(31.545.455)	3.525.393.900

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		(31.545.455)	91.934.380
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.493.869	1.341.716
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.850.300	10.790.070
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	2.850.300	512.102
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	10.277.968
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.699.745	545.235
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	491.748	545.235
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	1.207.997	--
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		7.675.952	(102.974.074)
- 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	10.415.952	(102.019.074)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.261.591)	(921.573)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.261.591)	(921.573)
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		143.392.285	53.584.385
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(8.192.774)	(6.890.462)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	151.585.059	60.474.847
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		18.106.857	126.420.168
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		142.411.962	182.945.307
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(23.687.641)	(232.373.646)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.979.350	493.040
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(25.666.991)	(232.866.686)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.855.662)	(388.112)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.035.610	750.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(4.891.272)	(1.138.112)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		106.888.277	419.836.454
Türev varlıklardaki azalış (artış)		(4.426.958)	(125.978)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		3.354.494	58.049.816
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(15.110.431)	(21.300.595)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(5.174.475)	(5.062.702)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(9.935.956)	(16.237.893)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(6.311.077)	(17.507.496)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(6.311.077)	(17.507.496)
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		4.582.320	--
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(88.014.823)	(325.305.696)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(88.014.823)	(325.305.696)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(4.296.302)	(7.167.770)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		25.080.784	35.185.906
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		23.305.602	13.477.886
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		1.775.182	21.708.020
		136.614.943	91.848.190
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(120.206)	(703.641)
Alınan faizler	5, 19	8.800.872	7.528.913
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		145.295.609	98.673.462
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.934.771)	(48.617.983)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		--	52.135.000
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(464.050)	(965.991)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(7.488)	(448.263)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(456.562)	(517.728)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(10.398.821)	2.551.026
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	18	--	(68.531.250)
Türev araçlardan nakit girişleri		9.919.208	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.071.072.948	216.269.873
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.049.288.932)	(172.484.416)
Ödenen faiz	7	(169.111.714)	(121.801.418)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(137.408.490)	(146.547.211)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(2.511.702)	(45.322.723)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(19.697)	(52.601)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(2.531.399)	(45.375.324)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	53.467.044	82.425.118
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	50.935.645	37.049.794

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.