

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>
		31 Mart	31 Aralık
	<i>Notlar</i>	2019	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	--
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	150.626.503	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	539.655.004	742.664.172
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	219.921.662	235.002.422
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		319.733.342	507.661.750
Ticari borçlar	8	23.374.695	34.901.072
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	12.904.339	16.360.219
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	10.470.356	18.540.853
Diğer borçlar	9	21.197.649	20.833.806
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	21.197.649	20.833.806
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		280.755.246	279.436.381
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	280.755.246	279.436.381
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	3.040.762	7.283.080
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	196.891	257.870
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		2.843.871	7.025.210
Kısa vadeli karşılıklar		8.066.074	5.205.156
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	500.983	390.946
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	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
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	351.981.913	381.929.982
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		279.608.566	190.253.966
Uzun vadeli karşılıklar		1.862.652	1.627.689
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	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
<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		(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									
	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		--	--	--	--	--	--	--	15.905.271	15.905.271
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(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.)

	Notlar	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak – 31 Mart 2019	1 Ocak – 31 Mart 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		(6.277.889)	15.905.271
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve İtfa 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) İle 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 İle 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 çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(35.301.096)	39.752.761
Yabancı para çevrim 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.