

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 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>	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		658.853.248	1.249.783.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	49.466.843	388.415.387
Finansal yatırımlar	6	--	173.465.888
Ticari alacaklar	8	133.956.281	116.530.503
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.654.494	3.064.499
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		131.301.787	113.466.004
Diğer alacaklar	9	6.493.508	5.685.288
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	1.175.000	--
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.318.508	5.685.288
Türev araçlar	6	44.076.087	42.367.396
Stoklar	11	418.942.609	381.840.456
Proje halindeki stoklar	11	--	121.124.555
Peşin ödenmiş giderler	16	5.715.630	7.497.215
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	1.447.807	2.286.461
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		4.267.823	5.210.754
Diğer dönen varlıklar	16	202.290	12.856.791
Duran Varlıklar		4.464.367.855	4.466.573.407
Finansal yatırımlar	6	222.804.647	221.249.112
Ticari alacaklar	8	20.632.299	32.659.874
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		20.632.299	32.659.874
Stoklar	11	175.247.246	175.000.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.296.424	3.741.256
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.732.337.701	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	262.429.927	261.537.000
Maddi duran varlıklar	12	38.011.467	38.460.738
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.143.573	931.084
Peşin ödenmiş giderler	16	8.464.571	8.597.842
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.464.571	8.597.842
TOPLAM VARLIKLAR		5.123.221.103	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		971.763.166	1.232.364.908
Kısa vadeli borçlanmalar	7	407.453.687	464.336.466
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	323.597.217	288.256.265
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		83.856.470	176.080.201
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	409.882.966	352.420.787
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	96.399.954	205.710.355
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		313.483.012	146.710.432
Ticari borçlar	8	9.875.131	216.937.006
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	2.100.008	209.645.274
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	7.775.123	7.291.732
Diğer borçlar	9	13.464.879	12.269.184
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	13.464.879	12.269.184
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		106.745.390	149.036.245
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	106.745.390	149.036.245
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.941.080	22.831.188
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	101.179	52.091
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		2.839.901	22.779.097
Kısa vadeli karşılıklar		7.421.668	5.435.702
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	687.417	455.484
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	6.734.251	4.980.218
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	5.362.374	704.787
Türev araçlar	6	8.615.991	8.393.543
Uzun Vadeli Yükümlülükler		303.138.548	623.764.900
Uzun vadeli borçlanmalar	7	300.930.882	621.751.194
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	300.930.882	368.157.840
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	253.593.354
Uzun vadeli karşılıklar		2.207.666	2.013.706
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	2.207.666	2.013.706
ÖZKAYNAKLAR		3.848.319.389	3.860.227.078
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	36.567.156
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		36.951.956	36.951.956
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(384.800)	(384.800)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	70.941.969	65.949.792
Geçmiş yıllar karları	18	2.553.397.882	2.261.000.280
Net dönem karı		(11.907.689)	297.389.779
TOPLAM KAYNAKLAR		5.123.221.103	5.716.356.886

İlişteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Hasılat	19	219.934.545	149.071.946	248.537.440	171.958.350
Satışların maliyeti (-)	19	(120.044.900)	(96.155.409)	(131.037.968)	(105.705.145)
Brüt Kar		99.889.645	52.916.537	117.499.472	66.253.205
Genel yönetim giderleri (-)	20	(17.467.838)	(9.256.213)	(16.562.857)	(9.584.720)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(3.977.691)	(1.027.181)	(8.091.432)	(3.976.842)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.543.577	5.345.156	7.275.515	6.098.020
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(2.273.879)	3.153.938	(1.784)	(1.784)
Esas Faaliyet Karı		83.713.814	51.132.237	100.118.914	58.787.879
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.055.168	605.813	883.827	275.161
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		84.768.982	51.738.050	101.002.741	59.063.040
Finansman gelirleri	22	10.610.607	3.493.383	6.582.227	(9.028.552)
Finansman giderleri (-)	22	(107.287.278)	(46.400.991)	(126.125.354)	(62.296.985)
Vergi Öncesi Karı		(11.907.689)	8.830.442	(18.540.386)	(12.262.497)
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		(11.907.689)	8.830.442	(18.540.386)	(12.262.497)
Pay başına kazanç	23	(0,0001)	0,0001	(0,0002)	(0,0001)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Haziran Not	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Dönem karı	(11.907.689)	8.830.442	(18.540.386)	(12.262.497)
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	(11.907.689)	8.830.442	(18.540.386)	(12.262.497)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 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 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		--	--	--	--	--	--	--	(18.540.386)	(18.540.386)
30 Haziran 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	(18.540.386)	3.538.398.969
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(384.800)	36.951.956	65.949.792	2.261.000.280	297.389.779	3.860.227.078
Transferler		--	--	--	--	--	4.992.177	292.397.602	(297.389.779)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	(11.907.689)	(11.907.689)
30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(384.800)	36.951.956	70.941.969	2.553.397.882	(11.907.689)	3.848.319.389

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 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 Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		(11.907.689)	(18.540.386)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.134.109	986.538
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		424.423	1.693.881
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	424.423	1.693.881
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		548.752	431.188
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	548.752	431.188
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(14.292.742)	(9.322.227)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(3.682.135)	--
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	--	(2.740.000)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(10.610.607)	(6.582.227)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.055.168)	(883.827)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.055.168)	(883.827)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		71.109.018	93.946.270
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(3.671.278)	(7.005.856)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	74.780.296	100.952.126
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		14.475.510	23.488.809
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		60.436.213	91.800.246
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(5.822.626)	(3.723.982)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		410.005	1.694.136
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(6.232.631)	(5.418.118)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		691.780	(7.952.409)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		325.000	1.035.610
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		366.780	(8.988.019)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		84.808.948	50.075.154
Türev varlıklardaki azalış (artış)		--	933.877
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		1.914.856	1.172.558
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(31.469.387)	(13.869.118)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(31.952.778)	(4.812.547)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		483.391	(9.056.571)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.195.695	(726.835)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		1.195.695	(726.835)
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		--	(778.515)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(42.290.855)	(63.482.519)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(42.290.855)	(63.482.519)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(19.890.108)	(5.061.502)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		19.066.121	15.120.382
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		12.654.501	15.374.565
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		6.411.620	(254.183)
		68.640.637	63.507.337
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(122.859)	(120.206)
Alınan faizler	5, 19	5.102.109	7.735.537
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		73.619.887	71.122.668
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.783.892)	(6.888.411)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(897.327)	(356.493)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(297.236)	(5.429)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(600.091)	(351.064)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(9.681.219)	(7.244.904)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		12.951.242	8.379.791
Türev araçlardan nakit çıkışları		(3.826.878)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	233.236.250	751.469.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(582.123.137)	(750.975.997)
Ödenen faiz	7	(78.654.550)	(109.177.126)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(418.417.073)	(100.304.332)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(354.478.405)	(36.426.568)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		16.960.692	190.551
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(337.517.713)	(36.236.017)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	386.968.340	53.467.044
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	49.450.627	17.231.027

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.